

**TARTU ÜLIKOOL**  
**ÕIGUSTEADUSKOND**  
**Eraõiguse instituut**

**Diana Endoja**  
**VARAHINDAJA VASTUTUS JA KAHJU HÜVITAMINE**  
**EBAÕIGE INFORMATSIOONI KORRAL**

**Magistritöö**

**Juhendaja: LLM Age Värv**

**Tallinn 2012**

## SISUKORD

Sissejuhatus .....	3
1. Asjatundja ebaõige informatsioon varalises küsimuses- üldiselt .....	6
1.1. Asjatundja mõiste .....	6
1.2. Asjatundja arvamus või teave varalises küsimuses .....	9
1.3. Kolmandate isikute kaitse.....	12
1.4. Asjatundja deliktiõiguslik vastutus erinevates õigussüsteemides .....	17
2. Asjatundja vastutuse deliktiõiguslik regulatsioon .....	22
2.1. Delikti objektiivne teokoosseis.....	22
2.2. Õigusvastasus .....	26
2.2.1. Asjatundja usaldusseisund.....	28
2.2.2. Asjatundja esitatud teabe või arvamuse ebaõigsus.....	30
2.3. Süü delikti üldkoosseisu elemendina.....	34
2.3.1. Asjatundja hoolsuskohustus .....	37
2.3.2. Asjatundja vastutuse piiramine.....	40
3. Kahju hüvitamine .....	45
3.1. Kahju hüvitamise eesmärk.....	45
3.2. Asjatundja ebaõige teabe korral hüvitatav kahju.....	47
3.3. Hüvitatava kahju ulatus .....	50
3.3.1. Solidaarvastutusest ja kannatanu osalusest tingitud kahjuhüvitise ulatuse piiramine.....	53
3.3.2. Kahjuhüvitise piiramine tulenevalt informatsioonile tuginevast isikust .....	55
3.4. Kahju hüvitamiseks õigustatud subjektid .....	58
Kokkuvõte .....	63
Resumé .....	69
Kasutatud allikate loetelu .....	73
Kasutatud kirjandus .....	73
Kasutatud normatiivaktid .....	76
Kasutatud kohtulahendid .....	77
Kasutatud lühendid .....	80

## Sissejuhatus

Eestlaste elujärg on viimase 10 aastaga muutunud väga kiiresti. Kui 2003. aastal oli eestlase keskmine brutosissetulek ca 6000 krooni, siis 2007. aastaks oli see tõusnud juba 11 000-ni. 2008. aasta keskmine palk oli juba enam kui 12 500 krooni.<sup>1</sup>

Eesti majanduse ülekuumenemise üheks põhjuseks oli kinnisvarasektori tormiline kasv. Kinnisvarabuumi esimesed rahunemismärgid ilmned 2007 aastal, mil täheldati laenukasvu ja kinnisvaranõudluse vähenemist. Statistikaameti andmetel jäi Tallinna kinnisvara rekordiliseks ruutmeetri hinnaks buumi tippajal 21 699 eurot.<sup>2</sup>

Täna on möödunud kinnisvarabuumist neli aastat, päevalehtedes kajastuvad artiklid pealkirjadega „Swedbank sulgeb viis pangakontorit“.<sup>3</sup> Majandusteadlased on seisukohal, et suur majanduslanguse periood on möödas- majandus stabiliseerub.

Kinnisvarabuumi ajaga võrreldes on kinnisvarahinnad langenud kordades, samas on buumiaegsed laenud jäänud laenuvõtjaile tasuda. Täna on kordistunud täitemenetluses müüdav pankrotivara kinnisvaraettevõtete ja laenuga kodu osnute arvelt. Majanduslanguse tingimustes on hulgaliselt probleeme tekkinud (kinnis-) vara väärtuse kiire langemise osas, iseäranis koduomanikel on raske katta kinnisvarabuumi tipul sooritatud tehingust tulenevaid kahjusid.

Eesti Vabariigi Põhiseaduse<sup>4</sup> (edaspidi PS) § 25 kohaselt on igal inimesel õigus talle ükskõik kelle poolt õigusvastaselt tekitatud moraalse ja materiaalse kahju hüvitamisele. Kahju hüvitamise üldsätted on toodud võlaõigusseaduse<sup>5</sup> (edaspidi VÕS) 7.-ndas peatükis.

Asjatundja ebaõige arvamuse või teabe tõttu tekitatud kahju hüvitamist on võimalik Eesti õiguse järgi nõuda nii lepingu- kui ka deliktiõiguslikul alusel. Kahju tekkimise korral on igal isikul õigus end kaitsta, pöördudes hagiga kohtusse. Tsiviilvaidlused lahendatakse lähtudes VÕS sätetest.

---

<sup>1</sup> Statistika andmebaas. Sissetulekud. Statistikaamet. Arvutivõrgus kättesaadav: URL: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/Sotsiaalelu/09SISSETULEK/09SISSETULEK.asp> (12.02.2012.a).

<sup>2</sup> Kinnisvara hinnastatistika päringud. Maa-amet. Arvutivõrgus kättesaadav :URL: <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/> (12.02.2012).

<sup>3</sup> A. Jõgi. Swedbank sulgeb viis pangakontorit. Arvutivõrgus kättesaadav: URL: <http://www.ap3.ee/article/2012/1/6/swedbank-paneb-viis-kontorit-kinni> (12.02.2012).

<sup>4</sup> RT I 1992,26,349... RT I, 27.04.2011, 1.

<sup>5</sup> RT I 2001,81,487... RT I, 08.07.2011, 6.

VÕS § 1043 koosmõjus VÕS § 1048-ga võimaldab esitada deliktilisel alusel kahju hüvitamise nõude asjatundja vastu. VÕS § 1048 kohaselt loetakse teisele isikule varalises küsimuses ebaõiget teavet või ebaõige arvamuse andnud või teabe või arvamuse, vaatamata uutele teadmistele, parandamata jätnud asjatundja käitumine õigusvastaseks, kui kahju tekitajale kuulub tema kutsealase tegevuse tõttu eriline usaldusseisund ja teabe või arvamuse saaja võis sellele usaldusele tugineda. Tsiviilkohus selgitab, kas kannatanu õigusi on rikutud ning kas rikkumisest tekkinud kahju tuleb kannatanule hüvitada.

Antud uurimustöö tähelepanu keskmes on tulenevalt VÕS § 1043 koosmõjus § 1048-ga nende isikute õigused ja võimalused kahju hüvitamiseks, kelle õigusi asjatundja ja kliendi vaheline leping ei puudutanud, kuid samas on selle lepingu ebakohase täitmise tõttu kahju kannatanud. Need on juhud, kus näiteks kinnisvara omanik tellib kinnisvarahindajalt eksperthinnangu kinnisvara väärtuse kohta ning esitab selle ka vara ostjale, kes sellele hinnangule tuginedes sooritab ostutehingu. Kinnisvara väärtus osutub hiljem majanduslanguse tingimustes tunduvalt madalamaks ning ostja kannatab kahju. Eestis puuduvad varade (s.h kinnisvara) hindajate erialast tegevust reguleerivad eriseadused, seega kaasneb vastutus üldistel alustel.

Majanduslanguse tingimustes on varahindajate vastutus ja kahju hüvitamise temaatika aktuaalne- palju räägitakse eksperthinnangutest, mis ei vasta tänasele majandussituatsioonile. Turusituatsioonis, kus majanduskasv on drastiliselt vähenenud esitatakse kahju hüvitamise nõue kreditoride ja debitoride poolt varade hindajate vastu, eeldusega, et neile hüvitatakse majanduslik kahju, mille on põhjustanud varale antud ebaõige hinnang. Autor peab vajalikuks siinjuures märkida, et üldjuhul kaasneb kinnisvarabuumiga pidev varade ümberhindamine ning seda põhjusel, et varade väärtus on pidevas muutumas (kasvavas) suuruses. Asjatundjate antud ebaõigetest hinnangutest tekkinud kahjud kaetakse sellistel juhtudel varade turuhinna pidevast kasvust saadava tuluga- debitorid katavad pideva varade ümberhindamisega kõik kreditoride nõuded. Ilmselt seetõttu jäävad kreditoride ja debitoride poolt õigeaegselt tähelepanuta ka varade väärtusele antud liigkõrged hinnangud.<sup>6</sup> Kreditoride ja debitoride tähelepanu koondub ebaõigetele varade väärtuse hinnangutele just tänase päeva majanduslanguse tingimustes.

Uurimustöö probleemikäsitus hõlmab teemast parema ülevaate saamiseks varahindajate deliktiõigusliku vastutuse ja kahju hüvitamise temaatikat selle laiemas mõistes, kuid käsitleb kitsamas tähenduses ka kinnisvarabuumi aegsel ajal antud eksperthinnangute olulise

---

<sup>6</sup> S.t turuväärtusele mittevastavad hinnangud. Samuti kelmuse eesmärgil teostatud laenutehingud, mis peamiselt on seotud hüpoteeklaenude tagatiseks olevale varale asjatundjate poolt antud liigkõrge hinnanguga.

hinnamuutuse tagajärjel tekkinud kahju ja selle hüvitamise ning eksperdi vastutuse küsimusi. Põhiprobleemina käsitleb autor asjatundja vastutuskontseptsiooni ebaselgust, mis on ulatuslikult jäänud kohtudiskretsiooni kujundada. Magistritöö keskseks uurimisobjektiks on asjatundja vastutuse struktuur ja õiguslik regulatsioon võrreldavates õigussüsteemides.

Uurimustöös esitab autor küsimuse, millistel juhtudel vastutab deliktilisel alusel asjatundja oma eksperthinnangu andmisel kolmandate isikute ees, kas ja millises ulatuses on asjatundja vastutus piiratud, samas on tähelepanu all ka kahju hüvitamise temaatika. Autor selgitab, kas varahindaja vastutus peaks sarnaselt audiitoritele, notaritele jt asjatundjatele olema reguleeritud eriseadusega. Uurimustöö eesmärgiks on võrrelda ja analüüsida vastava valdkonna Eesti, Ühendkuningriikide ja Ameerika Ühendriikide<sup>7</sup> õigust, samuti DCFR-is esitatut<sup>8</sup>.

Autor püstitab hüpoteesi, et asjatundja VÕS § 1048 deliktiõiguslik vastutus ja kahju hüvitamise ulatus on võrreldavates õigussüsteemides kohtu diskretsiooniotsuseks.

Esimeses peatükis käsitleb autor asjatundja ebaõige arvamusega tekitatud kahju ja vastutuse eriaspekte üldises tähenduses, esmajoones mõistetega seonduv. Teises peatükis selgitab autor asjatundja ebaõige arvamusega seonduva vastutuse deliktiõiguslikku regulatsiooni s.h vastutuse piiramise aluseid. Kolmandas peatükis esitab autor kahju hüvitamise üldregulatsiooni. Lähemat käsitlust leiavad kahju hüvitamise eesmärk ja ulatus, samuti selgitab autor välja, kes on kahju hüvitamiseks õigustatud subjektid.

Autorile selgus uurimustööks vajalikke materjale kogudes, et Eestis vastavad õigusvaldkonna kohtulahendid puuduvad, seega on antud uurimustöös esitatud näited tuginevad peamiselt USA ja UK kohtulahenditele. Nimetatud riikides on kohtupraktika ja õigusteoreetiline kirjandus asjatundja deliktilise vastutuse küsimusi ning probleeme käsitlenud tulenevalt varasematest majanduskriisi situatsioonidest. Eesti Vabariigi suhteliselt lühikest omariiklusperioodi arvestades on liberaalne majanduskeskkond demokraatia tingimustes läbinud oma esimese suure tõusu ja sellele järgnenud langusperioodi, seega puuduvad meil erinevalt UK-st ja USA-st kogemused kaasnevate õigusvaldkondade probleemidega toimetulekuks.

---

<sup>7</sup> Restatement (Second) of Torts § 552. Published by the American Law Institute, 1965–1979.

<sup>8</sup> C von Bar, E. Clive. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference. Prepared by the Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law Based in part on a revised version of the Principles of European Contract Law. Munich: sellier european law publishers 2009.

USA ja UK õiguses on asjatundja vastutus laienenud märgatavalt alates XX sajandist. Kuni 1960. – ndate aastateni oli asjatundja lepinguväline vastutus kolmandale isikule tekitatud kahju eest mõeldav vaid juhul, kui see oli tekitatud isikukahjuna või pettusega, siis tänapäeval kaasneb asjatundja vastutus ka erialase hoolsuskohustuse rikkumisel tekitatud puhtmajandusliku kahju korral.

Uurimustöös on kasutatud võrdlevat ja dogmaatilist meetodit. Kasutatud kirjanduse valikus lähtub autor peamiselt Kontinentaal-Euroopa ja Anglo-Ameerika õiguspõhimõtteid kajastavast kirjandusest.

## **1. Asjatundja ebaõige informatsioon varalises küsimuses-üldiselt**

### **1.1. Asjatundja mõiste**

Taani teadlane ja Nobeli laureaat Niels Henrik David Bohr on öelnud, et asjatundja on isik, kes on teinud kõik võimalikud vead oma erialases töös.<sup>9</sup>

Asjatundjana selle kõige üldisemas tähenduses mõistame isikut, kes omab oma ameti- või kutsealases tegevuses ulatuslikke teadmisi ning kelle erialane oskusteave põhineb vastava spetsiifilise valdkonna akadeemilisel või kutsealasel haridusel ning praktilisel kogemusel.

Konkreetses eluvaldkonnades on välja kujunenud erialasjatundjad nagu näiteks: arhitektid, ehitusinsenerid, varade hindajad (s.h kinnisvarahindajad), audiitorid, advokaadid, arstid jpt. Iga erialane spetsialist valdab konkreetset erialaspetsiifilist kompetentsi- oskuste, teadmiste, võimete ja isikuomaduste kogumit, mis sisaldab töö tegemiseks vajalikku iseseisvuse ja vastutuse määra ning võimaldab spetsialistil täita konkreetseid ülesandeid. Nii pöördume audiitori poole äriühingu finantsolukorrast adekvaatse ülevaate saamiseks, advokaadi käest soovime asjakohast õigusnõu ning arst on oma ala asjatundja terviseabi küsimustes.

Tsiviilseadustiku üldosa seadus<sup>10</sup> (edaspidi TsÜS) jagab õigussubjektid füüsilisteks ja juriidilisteks isikuteks.<sup>11</sup> Asjatundjaks oma kutsealases tegevuses loetakse VÕS § 1048 tähenduses nii füüsilised kui ka juriidilised isikud, näiteks audiitoräriühing vms.<sup>12</sup> TsÜS § 132

---

<sup>9</sup> Niels Henrik David Bohr 07.10.1885.a – 18.11.1962.a

<sup>10</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus RT I,2002,35,216... RT I, 06.12.2010, 1.

<sup>11</sup> TsÜS § 7 jj; TsÜS § 24 jj

<sup>12</sup> H.Tammiste. Asjatundja ebaõige arvamusega tekitatud puhtmajandusliku kahju hüvitamine. Juridica VI/ 2005, lk 390.

Ig-tes 1 ja 2 sätestatu kohaselt vastutab isik teise isiku käitumise ja temast tulenevate asjaolude eest nagu oma käitumise või endast tulenevate asjaolude eest, kui ta kasutab seda isikut pidevalt oma majandus-või kutsetegevuses ja selle isiku käitumine ning temast tulenevad asjaolud on seotud isiku majandus- või kutsetegevusega. Samuti vastutab isik teise isiku käitumise või temast tulenevate asjaolude eest, kui ta kasutab seda isikut oma kohustuste täitmisel ja selle isiku käitumine või temast tulenevad asjaolud on seotud selle kohustuse täitmisega. Neil juhtudel on kannatanul võimalik valida kelle vastu kahju hüvitamise nõue esitada, tegemist võib olla solidaarvõlgnikkega.

Ajalooliselt on välja kujunenud erialaspetsialistidele vastavad kutsestandardid<sup>13</sup>, mida ajas ja muutuvas majanduskeskkonnas pidevalt täiendatakse. Kutsestandardite reguleerimine on Euroopa Liidu poolt koordineeritav õigusvaldkond.<sup>14</sup> Eesti Vabariigis korraldab ühtse ja korrastatud kutsesüsteemi arendamist kutseseaduse (edaspidi KutS)<sup>15</sup> alusel Haridus- ja Teadusministeerium, kelle ülesannete hulka kuulub m.h kutsestandardite koostamise ja kutse andmise ühtse metoodika arendamine, kinnitamine ning kutsetunnistuste väljaandmise tehniline korraldamine. Kutseseaduse eesmärgiks on kutsete andmise tervikliku süsteemi loomine ning selle toimimise tagamine Eesti töötajate konkurentsivõime kasvuks ning kutsekompetentsuse arendamiseks, hindamiseks, tunnustamiseks ja võrdlemiseks. KutS-st ei kohaldata kutsealadel, mille kutsenõuete väljatöötamise ning kutse andmise alused on reguleeritud teiste seadustega. Siinkohal võib näiteks tuua audiitortegevuse seaduse (edaspidi AudS)<sup>16</sup>, notariaadiseaduse (edaspidi NotS)<sup>17</sup> jpt, millele kohalduvad erisätted tulenevalt vastava kutseala spetsiifikast. Eriregulatsiooni vajalikkus võib tuleneda sellisel juhul vastava kutse eripärast nt ametikohustustest, ametivastutusest või kutsega kaasnevatest eriõigustest jms.<sup>18</sup>

Asjatundjateks kvalifitseeritakse samas kõik eelnimetatud kutseesindajad, seda olenemata asjaolust, kas kutsealane tegevus on reguleeritud eriseadustega või mitte.

---

<sup>13</sup> Dokument, milles kirjeldatakse kutsetegevust, tööülesandeid, -keskkonda ning määratletakse kompetentsusnõuded. Alates 22.05.2008.a klassifitseeritakse KutS alusel kutsesiseselt kompetentsusnõuded senise 5-tasemelise kutsetaseme hierarhilisse süsteemi asemel 8-tasemelisse (madalaim tase on I ja kõrgeim tase on VIII).

<sup>14</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2005/36/EÜ, 7. september 2005 ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008. aasta soovitus. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: [https://www.riigiteataja.ee/akt\\_seosed.html?id=121032011022&vsty=ELOI](https://www.riigiteataja.ee/akt_seosed.html?id=121032011022&vsty=ELOI) (10.03.2012.a).

<sup>15</sup> RT I 2009, 11, 67...RT I 21.03.2011, 1.

<sup>16</sup> RT I 1999, 24, 360... RT I, 22.09.2011, 3.

<sup>17</sup> RT I 1993,45,630... RT I, 30.12.2010, 2.

<sup>18</sup> NotS § 2 lg 3 kohaselt ei ole notar ettevõtja ega riigiametnik. Notar peab oma ametit enda nimel ja vastutusel vaba elukutsena.

Eestis tegeleb varahindajate (s.h kinnisvara) kutse andmisega, kutseoskuste tõstmisega, kutse-  
eetika järgimisega ja erialahariduse edendamisega Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing (edaspidi  
EKHÜ).<sup>19</sup> EKHÜ koondab Eestis varade hindamisega tegelevaid spetsialiste nii äriühingutest,  
omavalitsustest, riigiasutustest, õppeasutustest jm. Vastava valdkonna standardimisprotsess<sup>20</sup>  
toimub suurel määral Euroopa standarditega ühtsetel alustel.<sup>21</sup> Tulenevalt standardite  
töörühma seisukohtadest ja ekspertiisi tegijate arvamustest, viiakse standarditesse pidevalt  
sisse muudatusi, toimunud muudatuste järgimine on asjatundja kohustuseks. Vara hindamise  
standardisarja EVS 875 kasutusala on vara hindamise ja hinnangute kasutamisega seotud  
tegevused, eelkõige laenu tagatiste ja finantsaruandlusega seotud tegevused.<sup>22</sup> Standardiseeria  
eesmärgiks on anda alused vara väärtuse hindamiseks, täpsustada küsimusi, mida Eesti  
õigusaktid ei reguleeri, ning selgitada õigusaktides esitatud nõuete järgimist ja rakendamist.  
Lisaks vara hindamise aluste unifitseerimise eesmärgile oli standardi väljatöötamise ja  
kehtestamise eesmärkideks ka hindajate ühtlase töö kvaliteedi ja rahvusvahelise  
konkurentsivõime tagamine.<sup>23</sup>

Standardite olemasolu loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlemisele ning on kasutusel selleks,  
et kõik hindajad ja hinnangute kasutajad mõistaksid kasutatavaid mõisteid ühtemoodi ja  
läbiks ühesuguse hindamistöö protseduuri. Professionaalsed hindajad lähtuvad ainult  
standarditest.

Varalises küsimuses teavet andvad asjatundjad on alati põhjaliku ettevalmistuse läbinud oma  
ala professionaalid. Nii on varade hindaja kutsealast pädevust hinnanud vastavatest  
erialaspetsialistidest koosnev hindamiskomisjon, hinnatakse kutset taotleva isiku  
kompetentsuse vastavust kutsestandardi nõuetele. Varahindajate kutsestandardi süsteem loob

---

<sup>19</sup> UK- s koordineerib varahindajate tegevust Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

<sup>20</sup> Standardimine on tegevus, millega määratakse üldiseks ja korduvaks kasutamiseks sätted olemasolevate või  
potentsiaalsete probleemide lahendamiseks, eesmärgiga saavutada antud kontekstis korrapärasuse optimaalne  
tase. Eestis tegeleb standardiseerimisprotsessiga Standardikeskus.

<sup>21</sup> European Valuation Standards (EVS). Kättesaadav arvutivõrgus: URL:  
<http://www.tegova.org/en/p491307a9777aa> (10.03.2012.a).

<sup>22</sup> Standardiseeria hõlmab erinevaid varade liike, kuid käsitleb kõige põhjalikumalt kinnisvara. Standardisari  
EVS 875 koosneb erinevatest standarditest, mida tuleb käsitleda ühtse tervikuna, näiteks standard 1 käsitleb  
hindamise üldiseid aluseid, milles on antud ülevaade hindamisega seotud mõistetest, põhimõtetest ja  
eesmärkidest, mis on olulised hindamise kui kutseala mõistmiseks ning standardite rakendamiseks, samas  
standard 6 käsitleb üldpõhimõtteid kinnisvara hindamisel laenu tagatisteks, laenu tagatisteks sobivaid ja  
mitte sobivaid varasid. Kokku on standardisarjas EVS 875 12 osa, millest täieliku ülevaate saamine eeldab  
tutustumist kõikide EVS 875 seeria standarditega.

<sup>23</sup> USA-s vt Uniform Standard of Professional Appraisal Practice . Kättesaadav arvutivõrgus: URL:  
<http://www.uspap.org/#/18/> (10.03.2012.a) ja Uniform Residential Appraisal Report Kättesaadav arvutivõrgus:  
URL: <https://www.efanniemae.com/sf/formsdocs/forms/pdf/sellingtrans/1004.pdf> (10.03.2012.a).



autori hinnangul eeldused, et kutsetunnistust omav isik oleks pädev varalises küsimuses hinnatava objekti suhtes hinnangut andma.

Kutsetunnistuse olemasolu on varahindaja elukutse puhul KutS mõistes töötamise eelduseks või eelise saamiseks. Näiteks Eesti Pangaliit rakendab põhimõtet, mille järgi aktsepteeritakse laenu tagatise hindajatena vaid kutsetunnistust omavaid varade hindajaid V, kes vastavad 6. kutsetasemele ja kinnisvara hindaja IV 5. tase.<sup>24</sup>

Professionaalsed hindajad töötavad Eestis sageli suuremates kinnisvarafirmades ja nende põhitegevuseks ongi pankade tarvis turuväärtuse eksperthinnangute koostamine. USA-s ja UK-s on tavalised juhud, kus hindaja töötab pangas töölepingu alusel või hindajaid koondavas ettevõttes.

Alates 1. jaanuarist 2002. aastal peab Justiitsministeerium riiklikult tunnustatud ekspertide nimekirja.<sup>25</sup> Nimekirja pidamise eesmärgiks on tagada ülevaade asjatundjatest, keda saab kohtuekspertiisi tegemisel kasutada ekspertidena. Juhul, kui ekspertiisi tegemiseks on olemas riiklikult tunnustatud ekspert, määratakse muu isik eksperdiks üksnes mõjuval põhjusel.<sup>26</sup> Majandustõusu- ja hilisema langusega seoses on Eesti kohtutes hulgaliselt varadega (s.h kinnisvaraga) seonduvaid tsiviilvaidlusi, peamiseks vaidlusaluseks asjaoluks on vara väärtus. Seetõttu kaasavad maakohtud tihti tsiviilprotsessi riiklikult tunnustatud varade (kinnisvara-) hindaja erapooletu hindamistulemuse saamiseks.

## **1.2. Asjatundja arvamus või teave varalises küsimuses**

VÕS § 1048 kohaselt on võimalik isikul tugineda asjatundja poolt esitatud teabele või asjatundja poolt esitatud arvamusele varalises küsimuses, samas ei ole seadusandja defineerinud antud mõisteid. DCFR-i artiklis VI.-2:207 on sätestatud nõuande või informatsiooni esitamine isiku poolt, kes tegutseb oma majandustegevuses. USA-s juhitudakse deliktiõiguse üldpõhimõtete kodifikatsiooni § 552 sätestatust ja kohtuniku poolt

---

<sup>24</sup> Kinnisvarahindaja IV 5. kutsetaseme spetsialiseerumine tähendab pädevust eluotstarbelise vara hindamisel. Varade hindaja V 6. kutsetaseme spetsialiseerumine tähendab kompetentsust igasuguse kinnisvara hindamisel (sh elamispinnad, äripinnad, maa, jm) kas eraldi või mistahes kombinatsioonina ning muude kinnisvara objektide või nende oluliste osade osas, nagu eriotstarbelised ja piiratud turuga varad jmt.

<sup>25</sup> Riiklikult tunnustatud ekspertide nimekirja pidamise kord. Justiitsministri määrus, vastu võetud 11.12.2001 nr 95, RTL 2001, 135, 1948... RTL 2009, 99, 1465.

<sup>26</sup> Kohtuekspertiisiseaduse § 4 lõike 2 kohaselt võivad ekspertiise teostada kohtuekspert, riiklikult tunnustatud ekspert või menetleja määratud muu isik. KES § 10 kohaselt on riiklikult tunnustatud ekspert isik, kes on kantud riiklikult tunnustatud ekspertide nimekirja. Vt ka TsMS § 294 lg 1 ja lg 2.

loodud pretsedendiõigusest, milles sarnaselt Eesti õigusega käsitletakse asjatundja poolt isikule esitatud informatsiooni varalises küsimuses.<sup>27</sup>

VÕS § 1048 tähenduses on tegemist asjatundja poolt varalises küsimuses esitatud ebaõige teabe või arvamuse andmisega. VÕS kommenteeritud väljaandest nähtuvalt on asjatundja poolt antud teave või arvamus faktiliste andmetena või soovitusena esitatud väited või asjaolud, millele tuginedes saab isik teha teatava varalise otsuse näiteks kinnisvara ostuks, müügiks, vahetuseks vms.<sup>28</sup> Autor on seisukohal, et faktiliste andmetena esitatud informatsioon on põhimõtteliselt alati kontrollitav, selle tõesus või väärus on kohtumenetluses tõestatav. Faktile on iseloomulik, et selle tegelikkusele vastavust saab kas jaatada või eitada, seega saab fakt olla kas tõene või väär ning kolmandat võimalust ei ole. Faktiväitele antakse hinnang vastavalt kehtivatele standarditele objektiivses tähenduses, asjatundja subjektiivne seisukoht faktiväite hindamisel ei ole oluline. Arvamus seevastu sisaldab alati asjatundja subjektiivseid seisukohti ning väljendub asjatundja poolt esitatud väärtusotsustuses. Väärtushinnangut on võimalik põhjendada, mitte tõendada. Subjektiivse hinnangu kontrollimine on keeruline ning võib asjaolusid arvestades osutada üldse võimatuks. Ilmselt võib tegemist olla juhtudega, kus arvamus on asjatundja poolt kujundatud professionaalsuse reegleid rikkudes.<sup>29</sup> Autori hinnangul on VÕS § 1048 juhul tegemist eksitava ja halvasti sõnastatud õigusnormi probleemiga, mille ületamiseks tuleb antud õigusnormi tõlgendamisel lisaks grammatilise tõlgendamise meetodile kasutada süstemaatilist, ajaloolist ja teleoloogilist tõlgendamismeetodit.

Eksitavad ja probleemsed õigusnormi sõnastamise juhud ületatakse õigusnormi tõlgendamise teel. Professor R. Narits on tõlgendamise vajalikkust põhjendanud järgmiselt: "Enne abstraktse õigusnormi rakendamist konkreetsetele elulistele asjaoludele peab õiguse rakendaja endale selgeks tegema õigusnormi sisu ja mõtte. Õigusnormi looja võib eksida terminite valikus või kasutada formuleeringutes ebatäpseid termineid. Taoline olukord muudab õiguse tõlgendamise tema rakendamisel hädavajalikuks." Õigusakti keel on spetsiifiline formaliseeritud keel, kus mõistetel on neile omane juriidiliselt eriline ja kindel tähendus. Seetõttu võivad sõnad õigustekstis omada tavakeelest oluliselt erinevat tähendust.<sup>30</sup> Autor on

---

<sup>27</sup> USA Restatement (Second) of Torts (viide 7).

<sup>28</sup> P. Varul, I. Kull jt Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura Õigusteabe AS, 2009, lk 671.

<sup>29</sup> Ibid, lk 671. VÕS kommenteeritud väljaandest nähtuvalt peetakse kõnealuses tähenduses ilmselt ebaõigeaks arvamust, mis on meelevaldne, s.t mida ei saaks eksperdilt oodatavaid professionaalseid oskusi kasutades olemasoleva faktilise teabe alusel teha või mis on kujundatud eksperdi poolt aluseks võetud ebaõigete andmete alusel

<sup>30</sup> R. Narits. Tõlgendamine: teadus või seadus? Juridica IX/1994, lk 228-230.

seisukohal, et vaatamata tavakeeles kasutusel olevale väljendile „ebaõige arvamus“ , tuleb õiguses eristada ebaõiget (faktilist) teavet ja põhjendamatut (hinnangulist) arvamust.

Varalises küsimuses arvamuse või teabe andmisena mõistame m.h vara väärtuse<sup>31</sup> hindamist faktiliste andmetena või arvamusena asjatundja poolt. Vara hindamisena mõistetakse professionaalse/atesteeritud kinnisvarahindaja poolt majandusnäitajate arväärtuse määramist vara (kinnisvara) turuväärtuse kohta, mille tulemuseks on eksperthinnang või ekspertarvamus.

Varalises küsimuses asjatundja poolt antud teave või arvamus väljendub kõige paremini asjaolus, et professionaalse hindaja poolt koostatud eksperthinnang on üldjuhul vajalik vara turuväärtuse<sup>32</sup> teadasaamiseks erinevatel põhjustel, näiteks laenu võtmisel laenutagatise hindamiseks või kohtuvaidluste korral. Arvestades käesoleva aja majanduses muutuva turu tingimusi on tavapärasest sagedamini vajalik teostada ka pangalaenu tagatisvarade ümberhindamist vara turuväärtuse kajastamisel. Usaldusväärsetel alustel põhinev ja õiglaselt kajastatud kinnisvara turuväärtus annab nii vara omanikule kui ka pangale olulise info m.h vara müügiks või muude vajalike otsuste tegemisel majanduskriisi tingimustes. Finantsasutused on üldjuhul teinud omapoolse valiku kinnisvarahindajatest, kelle hinnanguid nad aktsepteerivad ja usaldavad.

Varahindajate igapäevatöös tehakse vahet eksperthinnangul ja ekspertarvamusel. Eksperthinnang koostatakse Eesti vara hindamise standardeid (EVS-875) järgides ja valmistatakse vastavalt kindlatele protseduurireeglitele, näiteks EKHÜ poolt on vara hindajatele koostatud eksperthinnangu vorminõuete standard, milles on esitatud minimaalsed nõuded eksperthinnangule.

Ekspertarvamus seevastu ei vasta eksperthinnangule esitatavatele nõuetele ega ole seetõttu käsitletav EVS-875-le vastava eksperthinnanguna. Asjatundja arvamust ei aktsepteeri pangad näiteks tagatisvara turuväärtuse hinnanguna laenu võtmisel. Ekspertarvamusi küsitakse varahindajalt näiteks (kinnis-) vara müügihinna teadasaamiseks.

---

<sup>31</sup> Eristada tuleb vara hinda ja väärtust (hind on vara ostul või müügil küsitud, pakutud või tasutud summa, mis ei pruugi põhineda tegelikul väärtusel). Väärtus on majandusteaduslik mõiste, mis viitab suhtele, mis eksisteerib ostmiseks saadaoleva vara ning selle ostjate ja müüjate vahel. Väärtus ei ole fakt, vaid vara kasulikkusele mingil konkreetsel ajal kooskõlas konkreetse väärtuse definitsiooniga antav hinnang. Väärtuse mõiste peegeldab turu hinnangut tuludele, mida võib väärtuse kuupäeva seisuga saada see, kes vara omab.

<sup>32</sup> EVS 875-1:2005– EVS 875-12:2010 kohaselt on turuväärtus (*Market Value*) hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust. Kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. Turuväärtuse hinnangu andmisel ei arvesta erihuvidega ostja poolt pakutavat hinda ega makse-soodustusi kinnisvara eest tasumisel.

Vara hindajad ise on seisukohal, et eksperthinnang on kliendile koostatud n.ö ametlik vara väärtuse aruanne ja ekspertarvamus n.ö mitteametlik vara väärtuse aruanne.<sup>33</sup>

Tsiviilkohtumenetluse seadustikus (edaspidi TsMS)<sup>34</sup> on seadusandja ette näinud asjatundja arvamuse<sup>35</sup> ja ekspertarvamuse<sup>36</sup> kasutamise võimaluse. Ekspertarvamuse definitsioon on sätestatud kohtuekspertiisiseaduse (edaspidi KES)<sup>37</sup> §-s 3, mille kohaselt on ekspertarvamus tõendamisel tähtsa asjaolu kohta tehtud ja ekspertiisiaktis väljendatud kategooriline või tõenäoline eksperdijäreldus. Tsiviilkohtumenetluses toimub seega informatsiooni esitajapõhine eristamine- asjatundja või ekspert.

VÕS §-is 1048 tehakse vahet asjatundja poolt esitatud teabel ja arvamusel. Mõisteid tuleb eristada vastavalt faktilistel andmetel põhineva teabena ja väärtushinnangulisel alusel põhineva subjektiivse hinnanguna.

Autor asub seisukohale, et hindajate praktilises töös eksperthinnangu ja ekspertarvamuse vahetegu ei ole samastatav VÕS § 1048 esitatuga. Praktika kontekstis on tegemist pigem asjatundja poolt esitatud avalduse (hinnang/ arvamus/konsultatsioon) usaldusväärsusele hinnangu andmisega ehk teisisõnu tuleb selgitada konkreetsele avaldusele tuginemise mõistlikkust ja sellise avalduse esitamise eesmärki. VÕS kohaselt kaasneb asjatundjale vastutus nii ekspertarvamuse kui ka eksperthinnangu juhtudel, kui on täidetud täiendavad eeldused, mida käsitletakse lähemalt uurimustöö 2. peatükis delikti üldkoosseisu all.

### 1.3. Kolmandate isikute kaitse

Kolmandate isikute kaitse on VÕS reguleeritud lisaks deliktilisele koosseisule ka lepinguõiguslikult. Üldjuhul ongi asjatundja ja tema klientide suhted kindlaks määratud lepinguga. Juhul, kui asjatundja on oma kutsealases tegevuses tekitanud kahju, andes varalises küsimuses ebaõiget teavet või ebaõige arvamuse, siis temaga lepingulises suhtes oleval isikul

---

<sup>33</sup> Lisaks eeltoodud eksperthinnangule ja –arvamusele on võimalik enne hindamistöö tellimist küsida hindajatelt konsultatsiooni vara turuväärtuse kohta, mis liigitub oma olemuselt samuti ekspertarvamuse alla. Samas peab tellija arvestama, et vara turuväärtus võib eksperthinnangu tulemuses muutuda kui konsultatsiooni andmisel ei ole kliendi poolt avaldatud kõiki turuväärtust oluliselt mõjutavaid andmeid.

<sup>34</sup> RT I 2005, 26, 197... RT I, 28.12.2011, 1

<sup>35</sup> TsMS § 232 lg 3 kohaselt on kohus seotud vaieldava asjaolu kindlakstegemisel arvamusega, mille on andnud poolte kokkuleppel määratud asjatundja, kui:

- 1) tegemist on vaidlusega, mis tuleneb mõlema poole majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingust, ja
- 2) puudub asjaolu, mis oleks aluseks asjatundja menetluses eksperdina taandamiseks, ja
- 3) asjatundja määrati vastavalt kokkuleppele, üht poolt eelistamata ja
- 4) asjatundja arvamus ei ole ilmselt ebaõige.

<sup>36</sup> TsMS § 229 lg 2 kohaselt võib olla tõendiks eksperdiarvamus. TsMS § 293 lg 1 kohaselt on menetlusosalise taotlusel kohtul õigus küsida eksperdi arvamust asjas tähtsate ja eriteadmisi nõudvate asjaolude selgitamiseks.

<sup>37</sup> RT I 2001, 53, 309... RT I 2010, 22, 108

on VÕS § 101 lg 2 kohaselt võimalik kasutada kõiki seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid. Kuid lisaks lepingupartneritele võivad asjatundjaga sõlmitud lepingu nõuetekohasest täitmisest sõltuda ka kolmandate isikute huvid (*ius quaesitum tertio*).<sup>38</sup> Siinjuures on oluline teha vahet kaasustel, kus pooled on sõlminud lepingu kolmanda isiku kasuks VÕS § 80 mõistes ja vastutus tuleneb lepingulisest võlasuhtest või on tegemist lepinguvälise kahju tekitamisega, mistõttu tuleneb kahju hüvitamise kohustus VÕS § 1043-st koosmõjus § 1048-ga.<sup>39</sup>

VÕS kommentaaride kohaselt on asjatundja ja temalt arvamuse tellinud isiku vaheline leping harva lepinguks kolmanda isiku, kellele aramus esitatakse, kasuks VÕS § 80 tähenduses. Põhjusel, et nimetatu eeldaks VÕS § 80 lg 1 kohaselt lepingust tuleneva kohustuse täitmist kolmandale isikule. Tavaliselt täidab asjatundja lepingu alusel arvamust või soovitus andes kohustuse temalt arvamuse või soovitus tellinud isikule ega muutu lepingu alusel kolmanda isiku ees kohustusi täitvaks eksperdiks.<sup>40</sup>

Autor on seisukohal, et kuigi VÕS § 80 lg 4 kohaselt ei pea kolmas isik, kelle kasuks leping on sõlmitud olema lepingu sõlmimise ajal isikuliselt määratletav, peab olema ta siiski selgelt äratuntav lepingu sõlminud poolele. Autori hinnangul tuleb selliste piirjuhtude tõlgendamine jätta kohtupraktika kujundada.

Samas ei ole asjatundja ja temalt arvamuse tellinud isiku vaheline leping sageli ka arvamusele tuginevaks isikut kaitsvaks lepinguks VÕS § 81 tähenduses, seda ennekõike põhjusel, et asjatundjaga lepingu sõlminud isikul ning sellele hiljem tugineva isiku huvid on vastandlikud, seega ei saa eeldada arvamuse tellinud isiku tahet kaitsta lepinguga kolmanda isiku huvisid või õigusi- täidetud ei oleks VÕS § 81 lg 1 p-des 1 ja 2 nimetatud eeldused.<sup>41</sup>

VÕS § 81 lg 1 alusel võib kolmas isik nõuda kahju hüvitamist juhul, kui täidetud on järgmised punktides 1-3 sätestatud eeldused:

- 1) kolmanda isiku huvid või õigused on lepingu täitmise käigus ohustatud samal määral kui võlausaldaja huvid või õigused; ja

---

<sup>38</sup> T. Uusen-Nacke. Kolmandat isikut kaitsev leping. Juridica VIII/2003, lk 541.

<sup>39</sup> Asjatundja vastutuse küsimuses võib võrdlusena esitada U. Volensi seisukoha, et „tegemist on vastutusjuhtumiga, mis olemuslikult asub lepingulise ja deliktalise vastutuse piirimail ning selle adekvaatseks lahendamiseks ükskõik kumma vastutussüsteemi raames tuleb rakendatava vastutussüsteemi väljakujunenud põhimõtetest kõrvale kalduda“ ning pakub lahendusena välja võimaluse rakendada iseseisvat usaldusvastutuse süsteemi, kuna asjatundja vastutuskooresseisul puhul kehtivad ühtsed lepingulise ja deliktalise vastutuse süsteemid erinevad põhimõtted vt U. Volens. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Doktoritöö. Tartu 2011, lk 53-54. Vastutus usalduse alusel ei sobi deliktiõigusesse vt T. Uusen-Nacke (viide 38), lk 541,

<sup>40</sup> P. Varul, I. Kull jt (viide 28), lk 670

<sup>41</sup> Ibid, lk 670.

- 2) võib eeldada võlausaldaja tahet kolmanda isiku huvisid või õigusi kaitsta; ja
- 3) võlausaldaja tahe kolmanda isiku huvisid või õigusi kaitsta ning kolmas isik on võlgnikule äratuntavad.

Kolmanda isiku kahju hüvitamise nõude tekkimiseks peab kolmanda isiku side lepinguga olema võlausaldajale sarnase intensiivsusega s.t lepingust tuleneva kohustuse rikkumisel võib kahju tekkida niihästi võlausaldajal kui ka kolmandal isikul. Igal üksikul juhtumil on vaja võlgniku ja kolmanda isiku huve vaadelda lähtudes võlasuhte olemusest ning lepingu eesmärgist. Oluline on kolmanda isiku kaitse-eesmärgi äratuntavus, vastasel juhul ei ole võlgnikul lepingu sõlmimisega ülevõetavat riski võimalik ette arvestada.<sup>42</sup> Ka Riigikohus on selgitanud, et VÕS § 81 tähenduses on oluline hinnata, kas hageja on lepingute järgi määratud kaitstavaks isikuks, samuti asjaolu, kas väidetavalt tekitatud kahju on hõlmatud lepingulise kohustuse kaitse-eesmärgiga.<sup>43</sup>

Autori hinnangul juhud, kus näiteks pank on andnud laenu isikule, kes on tellinud asjatundjalt laenu tagatiseks oleva vara väärtuse hindamisakti laenu saamise eesmärgil ning pank soovib varalist otsustust tehes eksperthinnangule tugineda, peaks olema panga huvi lepingus nimetatud või muul viisil asjatundjale selgelt äratuntav. Kaasused, kus lepingus kajastub hindamistoimingu tegemise eesmärk (tagatise hindamine laenu saamiseks), kuid ei ole nimetatud konkreetset panka on tegemist umbisikulise määratlusega. Autori hinnangul saab VÕS § 81 lg 1 p 1-3 alusel eeldada, et nimetatud juhtudel võib tegemist olla kolmandat isikut kaitsva lepinguga, seega ei kaasne deliktiõiguslikku vastutust ja asjatundja vastutab lepinguõiguslikul alusel.

Lepinguõigusliku VÕS § 81 lg 2 ja deliktiõigusliku VÕS § 1048 vastutuse juhtudel on antud kaasustegruppide eristamisel eelkõige olulised järgmised asjaolud:

- 1) VÕS § 81 lg 2 ei eelda kahju tekitaja süüd;
- 2) VÕS § 1048 sätestatud teo õigusvastasus on VÕS § 1043 kahju hüvitamiskohustuse tekkimise eelduseks, lepingu rikkumine on selle kõige üldisemas tähenduses samuti õigusrikkumisega seonduv tegu, kuid seda lepingulise kohustuse rikkumisena lepingulise õigussuhte piirides, mis ei ole võrreldav õigusvastase teona deliktiõiguse tähenduses;

---

<sup>42</sup> I.Nõmm. Puhtmajanduslik kahju ja selle hüvitamine deliktilise vastutuse korral. Magistritöö. Tartu 2007, lk 92.

<sup>43</sup> RKTKo 3-2-1-19-11 p 11.

- 3) VÕS § 1048 eesmärgiks on kitsamalt kaitsta varalisi huve, mis sõltuvad asjatundja arvamusest;
- 4) VÕS § 1048 järgne vastutus põhineb asjatundja usaldusseisundil;
- 5) VÕS § 1048 tagab kaitse isikutele, kes pole kolmandad isikud VÕS § 81 mõistes.<sup>44</sup>

Riigikohus on oma lahendis selgitanud, et sellest kas hageja nõue kvalifitseerida lepingulise või lepinguvälise nõudena, võib sõltuda ka hageja nõuete rahuldamise ulatus. Nii on hageja õigused lepingu järgi üldjuhul suuremas ulatuses kaitstud, muu hulgas hüvitatakse lepingu järgi reeglina ka puhtmajanduslik kahju, esmajoonel saamata jäänud tulu näol. Deliktiõiguse järgi on aga esmajoonel kaitstud konkreetset õigushüved mitte vara tervikuna ning puhtmajandusliku kahju hüvitamist üldjuhul nõuda ei saa. Seega ei ole välistatud, et deliktiõiguse järgi rahuldamata jäetud kahju hüvitamise nõuded saaks lepingu rikkumise sätete alusel rahuldada, samuti vastupidi. Lepingulise vastutuse puhul on vastutuse piiramiseks kesksel kohal kahju ettenähtavuse kriteerium (VÕS § 127 lg 3).<sup>45</sup>

Traditsiooniline *common law* käsitus ei tundnud kolmanda isiku kasu printsiipi kuni 19. sajandini. USA kohtud tunnustasid kolmandate isikute kaitset kahjunõudes asjatundja vastu esialgu vaid kolmest võimalikust aspektist lähtudes: neist esimesena tunnustati lepinguid, mis olid sõlmitud teenuse tellija ja asjatundja vahel, teiseks lepinguid, mis olid sõlmitud kolmanda isiku kasuks ning kolmandaks asjatundja pettuse tõttu esitatud valeinformatsioonist tulenevat kahjunõuet. USA kohtutes on asjatundja vastutuse tekkimine kolmanda isiku ees arenenud järgmiste doktriinide põhjal: huvide lähedus isikute vahel (*privity*), ebaõige informatsiooni/ juhise esitamine (*near privity and misrepresentation*), kolmanda isiku kasu (*third party beneficiary*), informatsioonile tuginemise ettenähtavus (*foreseeable reliance*). *Privity* doktriin tuleneb kaasusest *Savings Bank v Ward*.<sup>46</sup> Kohus asus seisukohale, et olukorras, kus ei esine pettust, valetamist ega kokkumängu ei vastuta advokaat aruandes esitatud informatsiooni tõttu pangale tekkida võiva puhtmajandusliku kahju eest olukorras, kus puudub pooltevaheline lepinguline õigussuhe. *Near privity* ja *misrepresentation* doktriin põhineb New Yorgi apellatsioonikohtu kohtunik Gardozo kaasustel *Glanzer v Shepard*<sup>47</sup> ja *Ultramares Corp. v Touche*<sup>48</sup>, milles kohus küll hindas uuesti *privity* doktriinist tulenevaid seisukohti, kuid jättis põhimõtteliselt need muutmata. Kohtu hinnangul ei saanud vaatamata

<sup>44</sup> I.Nõmm (viide 42), lk 92-93.

<sup>45</sup> RKTko 3-2-1-123-05 p 24.

<sup>46</sup> 100 U.S. 195 (1879) *Privity* doktriini on eesti keelde tõlgitud ka privaatsuse doktriiniks, mida ei saa pidada autori arvates õigeks vt I. Kull. *Lepinguõigus* I. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS 1999, lk 52.

<sup>47</sup> 233 N.Y. 236, 135 N.E. 275, 23 A.L.R. 1425.

<sup>48</sup> 174 N.E. 441 (1932).

kolmandale isikule tekkinud kahjule laiendada asjatundjale vastutust juhtudel, kus puudus leping põhjusel, et vastutuse laienemine oleks olnud sellistel juhtudel ettearvatu suurusega. Ultramares kaasuses esitatud seisukohad domineerisid kuni 1958.-nda aastani, mil California ülemkohus kasutas esmakordselt „*balance of factors*“ testi puhtmajandusliku kahju kaasuses. Testi abil selgitati, kas asjatundja võiks olla vastutav kolmandale isikule tekitatud kahju eest ka ilma lepingulise õigussuhteta, arvestades kaasuse faktilisi asjaolusid (asjatundja poolt informatsiooni esitamisel kolmanda, huvitatud isiku olemasolust teadlikkus, kahju tekitamise ettenähtavus kolmandale isikule, kahju tekkimise usutavuse määr, kahjustatu ja kahju tekitaja seotus kahju tekkimisel konkreetses kaasuses, moraalne hukkamõist kahju tekitaja teole, kahju tekkimise vältimise võimalikkuse olemasolu). Test võeti puhtmajandusliku kahju kaasustes laialdaselt kasutusele paljudes USA kohtutes. Testi kasutuselevõtuga laiendati oluliselt USA-s asjatundja vastutust kolmandale isikule tekitatud puhtmajandusliku kahju kaasustes. Leping kolmanda isiku kasuks arenes USA-s doktriinipõhiseks.<sup>49</sup> Doktriini kohaselt peab asjakohasest lepingust selguma kõnealuse kolmanda isiku olemasolu, vastutust ei kaasne suvalise kolmanda isiku ees.

Sarnaselt Eesti kohtupraktikale rõhutavad kohtud, et kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu olemasolu tuleb selgitada konkreetse kaasuse asjaolusid analüüsides.<sup>50</sup>

Omaette kaasuste grupi moodustavad VÕS § 14 alusel lepingueelsetel läbirääkimistel kaasnev kolmandate isikute huvide kaitse. Tegemist on lepinguõiguslikel alustel lahendatava juhtudega, sellisel juhul deliktiõiguslikku vastutust ei kaasne. VÕS § 1048 asjatundja vastutuse juhtude piiritlemine VÕS §-st 14 on samuti kohtupraktika ülesandeks. Saksamaa praktika kohaselt vastutab asjatundja c.i.c. õigussuhtes rangematel alustel deliktiõigusliku alusega võrreldes.<sup>51</sup> Autor on seisukohal, et ka Eestis on garantiivastutus rangem kui delikti süül põhinev vastutussüsteem. Garantiivastutusest vabanemiseks peab esinema kohustuse rikkumist vabandav asjaolu (*force majeure*), seevastu deliktiõiguslikust vastutusest vabanemiseks peab kahju tekitaja tõendama, et ei ole süüdi s.t esinevad süüd välistavad asjaolud.

---

<sup>49</sup> Robin Paul Malloy. Lender Liability for Negligent Real Estate Appraisals. University of Illinois Law Review Rev 53, 1984, lk 73. *Third party beneficiary* doktriini põhimõtteks on kolmandate isikute õiguste ja huvide kaitse lepingulises õigussuhtes.

<sup>50</sup> Alva v Cloninger 277 S.E.2d 535 (1981).

<sup>51</sup> U.Volens (viide 39), lk 287.



## 1.4. Asjatundja deliktiõiguslik vastutus erinevates õigussüsteemides

VÕS § 1043 kohaselt on delikt defineeritav õigusrikkumisena, mille tagajärjel võib kahjustatud isikul tekkida kahju hüvitamise nõudeõigus rikkuja vastu.<sup>52</sup> DCFR-i art VI.-1:101 kohaselt võib isik, kellele on teise isiku poolt tekitatud kahju nõuda selle kahju hüvitamist, kui kahju on tekitatud tahtluse või hooletuse tõttu või kui isik vastutab kahju eest muul viisil.<sup>53</sup> Asjatundja vastutuse deliktiõiguslik üldkoosseis on Eesti õiguse järgi kolmeastmeline: objektiivne teokoosseis, õigusvastasus ja süü. Sarnaselt Saksa õigusele toimub üldkoosseisu elementide tuvastamine etapiviisiliselt, samas järjekorras nagu need eeltoodult on järjestatud. Juhul, kui puudub objektiivne teokoosseis ei kontrollita õigusvastasust jne... Eesti deliktiõiguse mudelit võib sarnaselt teistele kontinentaalse õigussüsteemi riikidele pidada segasüsteemiks, kus on ühendatud konkreetsete üksikjuhtumite regulatsioon generaalklausliga. Eesti VÕS § 1043 sisaldab generaalklauslit, mida täiendab VÕS § 1048 spetsiaalklausel. Faktiliste asjaolude pinnalt on kohtul võimalus tõlgendada ja piiritleda generaalklausli kohaldamise tingimusi.<sup>54</sup>

Saksa õiguses puudub VÕS § 1048-ga võrreldav asjatundja deliktiõiguslik vastutus.<sup>55</sup> Asjatundja ebaõige arvamusega tekitatud kahjunõuded lahendatakse Saksa Tsiviilseadustiku (edaspidi BGB) § 826<sup>56</sup> alusel, mis sätestab heade kommete vastase tahtliku tegevusega tekitatud kahju hüvitamise kohustuse. Eesti õiguses vastab nimetatud paragrahv oma olemuselt VÕS § 1045 lg 1 p 8 sätestatule.<sup>57</sup> Sarnaselt Eesti õigusega on kannatanul vaja tõendada tahtluse esinemine kahju tekitaja poolt, mistõttu on heade kommete vastase tahtliku tegevusega põhjustatud kahjunõuded harva edukad.

USA ja UK deliktiõigus erineb koosseisulise ülesehituse poolest Eesti õigusest oluliselt, domineerivaks asjatundja vastutuse tekkimise aluseks on *common law* õigusruumis

<sup>52</sup> M. Kingisepp on deliktina käsitlenud kannatanu subjektiivsete õiguste rikkumist, mis avaldub negatiivse tagajärjena kahju näol ning mille suhtes kehtiv õiguskord näeb ette võlasuhte tekkimise vt M. Kingisepp. Kahjuhüvitis postmodernses deliktiõiguses. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002, lk 17.

<sup>53</sup> Tegemist ei ole deliktiõigusliku üldklausliga, kuivõrd selle nõudenormi rakendamise täiendavad eeldused on sätestatud teistes VI raamatu sätetes vt U. Volens (viide 39), lk 332; C.von Bar, E. Clive (viide 8), lk 3087.

<sup>54</sup> M. Kingisepp (viide 52), lk 20.

<sup>55</sup> Erialakirjandusest nähtuvalt kasutab Saksa kohtupraktika „lepingu vaikiva sõlmimise“ fiktsiooni ning eeldab lepingu tekkimist juhul, kui asjatundja poolt on täidetud eriline kohtupraktika poolt väljatõõtatud usaldusseisund. Nimetatud lepinguline õigussuhe võimaldab kaitse ka neile isikutele, kes ise ei olnud lepingut sõlminud isikuteks, kuid tuginesid oma varalistes otsustustes lepingus asjatundja poolt antud informatsioonile. Vt U. Volens (viide 39), lk 344.

<sup>56</sup> BGB § 826 kohaselt peab isik, kes tekitab teisele heade kommete vastasel viisil tahtlikult kahju, sellest tekkinud kahju hüvitama. Saksa Tsiviilseadustik. BGB. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2001. Vt ka C von Bar, E. Clive (viide 8), lk 3350.

<sup>57</sup> VÕS § 1045 lg 1 p 8 kohaselt on kahju tekitamine õigusvastane eelkõige siis, kui see tekitab heade kommete vastase tahtliku käitumisega. Kannatanu ei kohustu tõendama mitte tahtlikku kahju tekitamist kostja poolt, vaid tahtlikku heade kommete vastast tegevust kostjapoolt vt T. Tampuu. Lepinguväliste võlasuhete õigus. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2007, lk 202.

õigustvastane hooletusvastutus (*negligence liability*), mille elementideks on hoolsuskohustus (*duty of care*), selle kohustuse rikkumine (*breach of duty*) ja rikkumisega põhjuslikus seoses (*causation*) kaasnev kahju (*damage*).<sup>58</sup> Iga elementi analüüsib kohus eraldi. Kohustuse rikkumise hindamisel arvestatakse asjaoluga, kas isik on käitunud mõistlikult <sup>59</sup>, lisaks selgitatakse poolte tegevuse kooskõlastatust, poolte lähedust teineteise suhtes, kahju ettenähtavust jms. Lord Macmillan on kaasuses *Donoghue v Stevenson* selgitanud, et hooletusvastutus kujuneb ajas ja ruumis muutuvate sotsiaalsete asjaolude pinnalt, mistõttu ei saa see vastutuse kataloog kunagi olla suletud.<sup>60</sup>

USA õiguses toimus oluline murrang 1960.-ndatel, mil kodifitseeriti deliktiõigus ning asjatundja hooletusvastutus sätestati *Restatement (Second) of Torts* §-s 552. Nimetatud kodifikatsioonis sätestatust juhinduvad asjatundja vastutuse küsimustes enamik USA kohtuid. *Restatement (Second) of Torts* §-s 552 kohaselt on asjatundja deliktilise vastutuse koosseisu elementideks:

1. (a) teenuseosutaja (asjatundja) tegu on aset leidnud professionaalses tegevuses,
2. kutsealaselt või töötajana varalises huvis, milles
3. informatsiooni esitatakse;
4. (b) asjatundja esitab informatsiooni juhisenä teistele isikutele nende
5. ärilistes tehingutes;
6. (c) informatsiooni saaja tugines õigustatult esitatud informatsioonile;
7. (d) asjatundja ebaõnnestus hoolsuskohustuse täitmisel
8. informatsiooni esitamisel; ja
9. (e) informatsiooni saaja kannatas varalist kahju

---

<sup>58</sup> C. von Bar. *The Common European Law of Torts*. Vol 1. München: Verlag C.H.Beck, 1998, lk 279 vt ka J. Steele. *Tort Law: Text, Cases, & Materials*. Oxford University Press, 2007, lk 110. Hooletusvastutuse koosseisusid on erinevaid sõltuvalt kui spetsiifilise probleemiga on konkreetses kaasuses tegemist (kolm elementi: tegu, põhjuslik seos, kahju; neli elementi: kohustus, selle rikkumine, põhjuslik seos, varaline kahju; viis elementi: kohustus, selle rikkumine, põhjuslik seos kahes etapis - actual cause ja proximate cause, kahju).

<sup>59</sup> Üldise standardi järgi hinnatakse kuidas mõistlik isik oleks sarnaste asjaolude korral käitunud, vt U. Magnus, Hans-W. Micklitz. *Comparative Analysis of National Liability Systems for Remedying Damage Caused by Defective Consumer Services*. Study Comissioned by the European Commission 2004. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: [http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_safe/serv\\_safe/liability/](http://ec.europa.eu/consumers/cons_safe/serv_safe/liability/) (25.03.2012.a); vt ka J. Hodgson, J. Lewthwaite. *Tort Law Textbook*. Second edition. Oxford: University Press, 2007, lk 2.

<sup>60</sup> All ER Rep 1; [1932] AC 562; vt ka M. Kingsepp (viide 52), lk 19.

## 10. eksitava (vale) informatsiooni tagajärjel.

USA-s ei ole ühte ja ainust seadust või pretsedentkaasust, millest kohtud juhindeksid. Kuigi sõltumatute osariikide õigussüsteemide eesmärgiks on õiguse ühtlustamine, nähtuvad kaasuste lahendite pinnalt erisused.<sup>61</sup>

Nii USA kui ka UK õiguses kehtib vaatamata XX saj asjatundja vastutuse laienemise tendentsile üldreegel, mille kohaselt ei vastuta asjatundja deliktiõiguslikult kolmandate isikute ees informatsioonist tuleneda võiva puhtmajandusliku kahju korral. Üldreeglist on siiski välja kujunenud erandid, arvestada tuleb, et vastutuse tekkimine on iga kaasuse juhul erinev ning kohus hindab kaasuse tervikkonteksti.

Kohtupraktikal põhinevad järgmised konkretiseeritud asjatundja vastutuse tekkimise eeldused:

- 1) eksperthinnangu koostamisel peab olema asjatundjale teada selle konkreetne kasutuseesmärk;
- 2) peab olema teada see võimalik isik, kes võib tugineda tellitud eksperthinnangule tulevikus;
- 3) isik, kes soovib tugineda eksperthinnangule peab olema seotud konkreetse õigussuhtega.<sup>62</sup>

Nii USA kui ka UK kohtud on korduvalt asunud seisukohale, et kaasustes, kus kinnisvara müümise eesmärgil tellib isik lepingulisel alusel asjatundjalt müüdavale varale hindamisakti, kaasneb vastutus vara ostja kui kolmanda isiku ees üksnes juhul, kui asjatundjale oli või pidi olema teada, et kolmas isik tugineb vara ostmisel esitatud hindamisaktile. Juhul, kus kolmas isik kasutab asjatundja poolt esitatud informatsiooni muul eesmärgil ei kaasne asjatundjale vastutust. Lisaks peab arvestama, et vastutus deliktilise nõude korral on ajaliselt piiratud. UK õiguse kohaselt on nii lepinguliste kui ka deliktiliste kahjunõuete aegumistähtjaks üldjuhul 6 aastat kahju tekkimisest (*Limitation Act 1980*).<sup>63</sup> *Latent Damage Act 1986*<sup>64</sup> kohaselt on kahjust teada saamisel nõude esitamise aegumise tähtjaks 3 aastat. Näitena võib siinjuures esitada kaasuse, kus isik ostis kinnistu 1989.a. Kuni 1997.a ei olnud ostja teadlik, et kinnistu oli ostetud liigkõrge hinnaga, ost sooritati tuginedes hindaja poolt esitatud hindamisaktile.

<sup>61</sup> Jay M. Feinman. Professional Liability to Third Parties. American Bar Association, 2006, lk 30, 213.

<sup>62</sup> Credit Alliance Corporation v Arthur Andersen & Co 66 N.Y.2d 812 (1985).

<sup>63</sup> Limitation Act 1980. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.legislation.gov.uk/> (25.03.2012). C. von Bar (viide 57), lk 312.

<sup>64</sup> Latent Damage Act 1986. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.legislation.gov.uk/> (25.03.2012).

Kohus asus seisukohale, et kahjunõude aegumisel tuleb arvestada ajahetkega, millal ostja tegelikult teadvustas, et kinnistu on ülehinnatud väärtusega ostetud, seejuures ei pea ta olema teadlik tekkinud kahju ulatusest.<sup>65</sup> Tahtliku kahju tekitava tegevuse korral kahjunõue ei aegu.

Võrdlusena on Eesti õiguse järgi tehingust tuleneva nõude üldiseks aegumistähtajaks TsÜS §146 lg 1 kohaselt 3 aastat<sup>66</sup> ja tahtluse korral TsÜS § 146 lg 4 kohaselt 10 aastat. Kahju õigusvastasest tekitamisest tuleneva nõude aegumistähtaeg on TsÜS § 150 lg kolm aastat ajast, mil õigustatud isik kahjust ja kahju hüvitama kohustatud isikust teada sai või pidi teada saama. TsÜS § 150 lg 3 kohaselt aegub kahju õigusvastasest tekitamisest tulenev nõue, sõltumata TsÜS § 150 lg 1 sätestatust, hiljemalt kümne aasta möödumisel kahju põhjustanud teo tegemisest või sündmuse toimumisest. Kuigi aegumistähtajad on erinevad, lähtuvad UK ja Eesti kohtud aegumise kindlakstegemisel võrreldavatest kriteeriumitest.

Nii USA kui ka UK õiguse kohaselt kohustub hageja tõendama kahju, kahju tekitava tegevuse (*negligence act*) olemasolu ja põhjusliku seose teo ja tekkinud kahju vahel. Doktriin *res ipsa loquitur* kergendab hageja tõendamiskoormist, kuna loob deliktiõiguses hooletuse presumptsiooni.<sup>67</sup>

### **Hoolsuskohustuse olemasolu kontrollimine USA ja UK õiguses**

Hoolsuskohustus on õiguslik kohustus järgida oma tegevuses mõistlikku hoolsuskohustuse standardit juhul, kui see võib kahjustada teisi isikuid ning see kahju on ettenähtav.<sup>68</sup> See on esimene element, mida peab kontrollima hooletusvastutuse koosseisus. Hageja peab tõendama hagi esitamisel, et seaduses sätestatu kohaselt lasub kostjal vastavasisuline kohustus ning kostja on seda rikkunud. Hoolsuskohustuse olemasolu peab esmalt eksisteerima printsiibis, seejärel tuleb vastava nõude esitamise õigustatust otsida seadusest. Kostja tugineb oma vastuväites alati esiteks asjaolule, et hoolsuskohustust ei eksisteeri printsiibis ning alles seejärel üritab välistada selle faktilise aluse.<sup>69</sup> Hoolsuskohustust võib käsitleda sotsiaalse kokkuleppe formuleeringuna. Ei ole nõutav, et hoolsuskohustus on seaduses *expressis verbis* sätestatud, hoolsuskohustused arenevad aeg-ruumis läbi *common law* jurisprudentsi.

---

<sup>65</sup> McKillen v Russell (2002) EG. Vt G. Chambers, R. Coplin jt. Professional Negligence in Valuations and Surveying. The Duty of Care. Harrow Forum of the RICS. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: [http://harrowrics.org.uk/PresentationNotes/2008\(pre\)/Don%20Ling%20Memorial%20Oct08.pdf](http://harrowrics.org.uk/PresentationNotes/2008(pre)/Don%20Ling%20Memorial%20Oct08.pdf) (26.03.2012).

<sup>66</sup> DCFR art III.-7:201 kohaselt on samuti nõude üldine aegumistähtaeg kolm aastat.

<sup>67</sup> Res ipsa loquitur kohaselt tõendab hageja, et talle on tekitatud kahju ning et kahju tekitamise allikas oli kostja ainukontrolli all ja et selline õnnetus tavaliselt tekibki hooletusest, vt U. Magnus, Hans-W. Micklitz (viide 59).

<sup>68</sup> The Free Dictionary By Farlex. Legal dictionary. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/duty+of+care> (26.03.2012).

<sup>69</sup> J. Hodgson, J. Lewthwaite (viide 59), lk 2.

UK-s peetakse kaasust *Donoghue v Stevenson* (1932) hoolsuskohustuse pretsedendiks, milles kohus formuleeris üldise hoolsuskohustuse reegli- iga isikul lasub mõistlikkusest tulenev hoolsuskohustus mitte tekitada kahju enda lähedal asuvale isikule juhul, kui isikule on kahju tekkimine ettenähtav või isik mõõnab, et kahju tekkimine on teo tagajärjel võimalik. Kaasuses anti m.h vastus küsimusele: „Kes on õiguse kohaselt mulle lähedal asuv isik?“<sup>70</sup> Iga isik kohustub mõistlikuks hoolsuseks vältida tegusid (või tegevusetust), mis ettenähtavalt võivad tekitada kahju lähikondlasele.

Hoolsuskohustuse olemasolu selgitatakse UK-s kolmeastmelise testi abil:

- esiteks selgitatakse, kas hageja oli keegi kellele kahju tekkimise riski, samuti tekkivat kahju võis kostja mõistlikult ette näha - juhul, kui vastus on jaatav hinnatakse
- teiseks hageja ja kostja omavahelist seotust antud õigussuhtes (*special relationship*) ning
- kolmandaks selgitatakse, kas hoolsuskohustuse nõutavus oli konkreetses situatsioonis olemas.<sup>71</sup>

Puhtmajandusliku kahju kaasustes kasutatav hoolsuskohustuse test tuleneb *Hedley Byrne & Co Ltd v Heller & Partners Ltd* (1964) kaasusest, mille kohaselt on nõutav:

- pooltevaheline erisuhe (*special relationship*);
- kostjapoolse vabatahtliku vastutuse olemasolu eeldus;
- informatsioonile toetumine hageja poolt;
- hagejapoolne informatsioonile toetumine oli kaasuse asjaolusid arvestades mõistlik.<sup>72</sup>

Varahindaja kaasustes tuvastatakse hoolsuskohustus kolmeastmelise protsessina: kahju ettenähtavuse olemasolu; hageja ja kostja vahel on õigussuhtes piisav seos ning kostja vastutuse tekkimine konkreetse hageja ees on õiglane ja mõistlik arvestades kõiki kaasuse asjaolusid. Üheks esimeseks kohtulahendiks Inglismaa kohtutes, milles kohus asus seisukohale, et hindajal lasub hoolsuskohustus informatsioonile tuginenud kolmanda isiku

---

<sup>70</sup> All ER Rep 1; AC 562. Kaasuses esitati tuletati kristluse põhitõest "armasta oma naabrit" (James 2:8 ja Hea Samariitlane) vt ka USA-s kohtunik Cardozo otsus kaasuses *MacPherson v. Buick Motor Company* 217 N.Y. 382, 111 N.E. 1050 (1916).

<sup>71</sup> *Vrd Caparo Industries plc v Dickman* (1990) 2 A.C. 605, kus hoolsuskohustuse olemasolu kolm astet: 1) kas kostja teo tagajärg oli mõistlikult ettenähtav; 2) lähedane suhe poolte vahel (proximity); 3) kas arvestades asjaolusid on õiglane, õige ja mõistlik, et õigus peaks tagama pooltevahelises suhtes konkreetsel juhul hoolsuskohustuse olemasolu vt V. Harpwood. *Principles of Tort Law*. Fourth edition. Cavendish Publishing Limited, 2000, lk 33.

<sup>72</sup> AC 465. *Hedley Byrne & Co* tellis oma kliendi krediidiinfo *Heller & Partners Ltd*-lt, kes esitas info kirjalikult koos vastutust välistava klausliga. Kohus leidis, et ka sellisel kujul informatsiooni esitamine toob kaasa asjatundjale vastutuse informatsiooni õigsuse eest.

ees vaatamata asjaolule, et hindamisakti tellijaks oli keegi kolmas isik, oli kaasus *Yianni v Edwin Evans* (1982).<sup>73</sup> Kaasuse asjaolude kohaselt taotles kinnistu ostja finantsasutusest laenu. Finantsasutus tellis sõltumatult hindajalt kinnistu hindamisakti. Hindaja poolt koostatud hindamisakti ostjale tutvumiseks ei esitatud, kuigi ta maksis selle eest. Ostja tugines tehingu tegemisel esitatud hindamisaktile. Laenuandja esitas ostjale laenupakkumuse, milles oli m.h. märgitud varahindaja vastutust piirav säte kolmandate isikute ees. Hindamisaktis kinnitas asjatundja, et hoone on sobiv laenu tagatisvarana. Laenulepingu sõlmimise järgselt ilmnesisid tõsised hoone konstruktsiooni vead, mille tõttu muutus hoone põhimõtteliselt väärtusetuks. Laenuvõtja esitas hagi asjatundja vastu. Kohus asus seisukohale, et hindaja oli vastutav vaatamata asjaolule, et hindamisakti tellijaks oli kolmas isik. Samuti märkis kohus, et hindaja omas hoolsuskohustust (*duty of care*) laenuvõtja/ ostja ees vaatamata lepingusse märgitud vastutust piiravale sättele. Lisaks märkis kohus, et hindaja teadis laenuvõtja kavatsusest osta vara, samuti oli hindajale teada, et hageja ei telli ise hindajalt hindamisakti ning tugineb tehingu tegemisel kõnealusele hindamisaktile. Kohus leidis, et hindaja on vastutav nii ühistu kui ka kolmanda isiku ees.<sup>74</sup> Alates antud kohtulahendist on laenuandjad alati võimaldanud hindamisaktiga tutvuda kõikidel potentsiaalsetel ostjatel, selle kaasusega laiendati oluliselt hindajate deliktiõiguslikku vastutust.

## 2. Asjatundja vastutuse deliktiõiguslik regulatsioon

### 2.1. Delikti objektiivne teokoosseis

Objektiivse teokoosseisu allelementideks on VÕS kohaselt kahju tekitav tegu, kahju ja põhjuslik seos. Vastaval tasandil selgitatakse, kas kostja põhjustas oma teoga kahju, mille hüvitamist hageja nõuab. Kahju kuulub hüvitamisele üksnes siis, kui tegu ja tagajärg on põhjuslikus seoses. Objektiivse teokoosseisu ja õigusvastasuse tõendamiskohustus lasub kahjustatud isikul. Kahju tekitaja peab vastutusest vabanemiseks tõendama süü puudumist või õigusvastasust välistavavate asjaolude esinemise.

**Tegu** delikti üldkoosseisu tähenduses on isiku käitumine, mis allub teadvuse kontrollile ja isiku tahtele ning on seetõttu juhitav.<sup>75</sup> Tegu võib VÕS § 1048 tähenduses väljenduda aktiivse

---

<sup>73</sup> Vrd *Harris v Wyre Forest DC* (1990) 1 AC 831.

<sup>74</sup> QB 438.

<sup>75</sup> Isik vastutab teo eest juhul, kui ta on käitunud vaba tahte kohaselt. Refleksid ei ole tegudena käsitletavad ning seetõttu ei kaasne reeglina tsiviilõiguslikku vastutust. Teoks ei ole mõtted, tunded, küll aga arvamuse avaldamine. Kahju hüvitamise kohustus kaasa toovaks teoks võib olla enese väljendamine suuliselt, kirjalikult või muul viisil. Vt J. Lahe. Süü deliktiõiguses. Doktoritöö. Tartu 2005, lk 48.

sooritusena (ebaõige informatsiooni andmine) või tegevusetusena (ebaõige informatsiooni, vaatamata uutele teadmistele parandamata jätmine).<sup>76</sup>

USA-s on vastutuse tekkimise selgeks eelduseks asjatundja professionaalses tegevuses informatsiooni esitamine, n.õ *curbstone-advice*<sup>77</sup> sfääris ei järgne vastutust ühelgi juhul. Sarnase seisukoha leiab DCFR-ist, mille kohaselt peab olema informatsioonile tuginemine mõistlikult põhjendatav, vastutust ei kaasne juhul, kui informatsiooni ebausaldusväärsus oli teada.<sup>78</sup> Juhtumid, kus ei ole selge asjatundja eesmärgipärane majandus- ja kutsetegevuses õiguslike tagajärgedega informatsiooni andmine on autori hinnangul kaheldav vastutuse tekkimine.

**Kahju** tuvastatakse diferentsihüpoteesi abil (VÕS § 127 lg 1). Asjatundja vastutusega seoses ei saa tekkida isikule füüsilist kahju, kõne alla tuleb puhtmajandusliku kahju tekkimine. Puhtmajandusliku kahjuna defineeritakse kahju, mis ei ole seotud isiku- või asjakahjuga. Puhtmajanduslik kahju on varalise kahju (VÕS § 128 lg 2) alaliigiks. Riigikohus on asunud seisukohale, et üldjuhul ei vastuta kahju tekitaja deliktiõiguse järgi nn puhtmajandusliku kahju eest, vaid üksnes konkreetsete õigushüvede kahjustamise eest, s.t deliktiõiguslikult ei ole kaitstud vara kui selline. See põhimõte ei ole siiski absoluutne. Esmajoones võib erandiks olla kahju tekitamine käitumisega, mis rikub sellist normi, mille eesmärk on kaitsta kannatanut just puhtmajandusliku kahju tekitamise eest (VÕS § 127 lg 2).<sup>79</sup> Autor on seisukohal, et puhtmajandusliku kahju hüvitamine tuleb kõne alla asjatundja poolt ebaõige informatsiooni esitamise ja parandamata jätmise juhtudel, kuna just sellise kahju tekkimine on kahju tekitamisega tõenäoliselt kaasnev ning normi eesmärgiks on kaitsta kannatanut puhtmajandusliku kahju tekkimise eest.

**Põhjuslik seos** teo ja tagajärje vahel on sätestatud VÕS § 127 lg-s 4, mille kohaselt peab isik kahju hüvitama üksnes juhul, kui asjaolu, millel tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et tekkinud kahju on selle asjaolu tagajärg (põhjuslik seos).<sup>80</sup> Seega on isik vastutav vaid sellise kahju eest ja sellises ulatuses, mille ta oma teoga põhjustanud on.

<sup>76</sup> Tegevusetus jagatakse kaheks: 1) millegi tegemata jätmine või puudustega tegemine, mis oleks vajalik selleks, et teisele isikule ei tekiks tavakäibes kahju ning 2) passiivseks jäämine olukorras, kus teine isik vajab abi. Antud juhul on seaduseandja expressis verbis sätestanud asjatundjale kohustuse parandada ebakohane informatsioon vt T. Tampuu (viide 57), lk 162.

<sup>77</sup> *Curbstone advice* tähenduses on nõuandjaks näiteks naaber või suvaline isik tänavalt, kelle nõuande järgimine on isiku enda risk. Vt Jan Kleineman. *Adviser's Liability in Connection with a Duty to Inform- a Problem Inventory*. Scandinavian Law 197-2009, lk 395. Vt ka C. von Bar, E. Clive (viide 8), lk 3346.

<sup>78</sup> C. von Bar, E. Clive (viide 8), lk 3346-3347. Vt ka U. Volens *Expert's Liability to a Third Person at the point of Intersection of the Law of Contract and the Law of Delict*. *Juridica International XVII/2010*, lk 183.

<sup>79</sup> RKTko 3-2-1-7-10 p 39.

<sup>80</sup> Põhjuslik seos tehakse kindlaks eelkõige objektiivsete asjaolude alusel, kahju tekitaja subjektiivne suhtumine teo tagajärje sabumisse ei oma tähtsust. Vt T. Tampuu (viide 57), lk 168; Steele (viide 58), lk 173.

Põhjusliku seose kindlakstegemine on kaheetapiline: esiteks kasutatakse tekkinud kahju ja selle tekitanud teo vahel nn *conditio sine qua non (but for)* testi, mille kohaselt ajaliselt eelnev sündmus loetakse hilisema sündmuse põhjuseks, kui ilma esimese sündmuseta ei oleks ajaliselt hilisemat sündmust toimunud.<sup>81</sup> Põhjuslik seos ei pea VÕS § 127 lg 4 järgi olema alati vahetu, st tekkinud kahju ei pea igal juhul olema kohustuse rikkumise vahetu tagajärg. Põhjuslik seos on *conditio sine qua non* reegli kohaselt olemas juhul, kui ilma kostjale etteheidetava teota ei oleks kahju tekkinud.<sup>82</sup> Arvestama peab, et ühel tagajärjel võib olla mitu erinevat põhjust. Juhul, kui kahju tekkimisele eelnes mitu erinevat sündmust, tuleb neist igäühe puhul selgitada, kas see sündmus oli kahju põhjuseks.

Peale *conditio sine qua non* testi abil kahju vajaliku põhjuse kindlakstegemist tuleb hinnata, kas kahju tekitav tegu on tsiviilõiguslikku vastutust kaasa toovaks põhjuseks (*legal cause*).<sup>83</sup>

Common law õigusruumis on kasutatav *causa proxima (proximity)* doktriin.<sup>84</sup>

Tüüpilises põhjusliku seose puudumise kaasuses asub kohus seisukohale, et kostja tegu ei saa mitte mingil juhul olla tekkinud kahju põhjuseks. Näiteks kaasus, kus hindaja kohustus tõendina esitama arbitraažile ülevaate objektile laekuvast rendist. Hagi hindaja vastu jäi rahuldamata põhjusel, et kohtu hinnangul oleks pidanud arbitraator jõudma ka ilma asjatundjalt nõutud tõenditeta täpselt samale tulemusele.<sup>85</sup> Hagi varahindaja vastu, mis on esitatud kinnisvarahinna langusest tingituna, jääb üldjuhul rahuldamata eeskätt põhjusliku seose puudumise tõttu.<sup>86</sup>

Põhjusliku seose kindlakstegemiseks kasutatakse kahte meetodit: 1) elimineerimise meetodit, mille abil jäetakse kahju tekitaja väidetav tegu mõtteliselt kõrvale ja uuritakse, kas kahjulik tagajärg oleks siiski saabunud. Põhjuslik seos on olemas juhul, kui ilma kostjale etteheidetava teota ei oleks kahju tekkinud<sup>87</sup>; 2) asendamismetodit, mida kasutatakse tegevusetuse juhtudel ning selle kohaselt vaadatakse, kas kahjulik tagajärg oleks saabunud ka siis, kui

---

<sup>81</sup> RKTko 3-2-1-35-11 p 12; RKTko 3-2-1-45-08 p 17. Kahju vajalikku põhjust nimetatakse inglise keeles: actual cause, cause in fact, but-for cause.

<sup>82</sup> RKTko 3-2-1-149-05 p 13.

<sup>83</sup> T. Tampuu (viide 57), lk 169-170.

<sup>84</sup> K. Sein. Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused. Doktoritöö. Tartu 2007, lk 24. Ebaõiglase kahju hüvitamise kohustuse vältimiseks selgitatakse adekvaatse põhjuse teooriat kasutades välja kahju, milline tegelikult hüvitamisele kuulub (välditakse ebaõiglase kahju hüvitamise kohustusi).

<sup>85</sup> Hill Samuel Bank v Lister Drew Haines Barrow (1994) 10 Const LJ 72; Barnett v Chelsea and Kensington Hospital Management Committee (1969) 1 QB 428; Thomas Miller & Co v Richard Saunders (1989) 1 EGLR 267.

<sup>86</sup> South Australia Asset Management Corporation v York Montague (1997) AC 191. Vt ka Bank Bruxelles Lambert v Eagle Star Insurance (1996) 3 WLR 87.

<sup>87</sup> RKTko 3-2-1-78-06 p 13; RKTko 3-2-1-45-08 p17; RKTko 3-2-1-149-05 p 13.



kahju tekitaja oleks käitunud kannatanu poolt soovitud viisil.<sup>88</sup> Eristada tuleb vastutust tekitavat kausaalsust (VÕS § 1045 lg 3) ja vastutust täitvat kausaalsust (VÕS § 127 lg 2). Vastutust tekitav kausaalsus eksisteerib juhul, kui isiku tegu on viinud õigushüve kahjustamiseni. Vastutust täitva kausaalsuse hindamiseks tuleb selgitada, kas õigushüve kahjustamine on viinud deliktiõiguslikult hüvitatava kahju tekkimiseni.<sup>89</sup>

DCFR-i kohaselt eeldab kahju hüvitamise kohustuse tekkimine sarnaselt VÕS-ile kahekordse põhjusliku seose olemasolu (vastutust tekitav ja vastutust täitev kausaalsus), ebaõige arvamus peab olema teise isiku otsuse põhjuseks ja kahju peab olema selle otsuse tagajärg.<sup>90</sup>

USA ja UK õiguses tuleb eraldi ära märkida kahju ettenähtavuse reegel, mis on põhjusliku seose hindamisel *duty of care* elemendiks (*the foreseeability doctrine*). Kahju ettenähtavust käsitletakse mõistliku inimekäitumise osana- isiku subjektiivne ettenägelikkus teo tagajärjena kaasnevas põhjusahelas. USA-s on näiteks kahju ettenähtavuse test (*foreseeability test*) kasutusel Floridas ja Massachusettsis, millega selgitatakse, kas hagejale tekkinud kahju oli kostjale ettenähtav. Samas California kohtud on seisukohal, et kahju ettenähtavuse test ainuüksi ei anna adekvaatset informatsiooni. Californias kasutatakse *multi-factor* testi, milles m. h käsitletakse ka kahju ettenähtavust.

Samas on Arizona ülemkohus oma lahendis asunud seisukohale, et ettenähtavuse reegel ei ole tänapäeval enam kaalutavaks faktoriks hoolsuskohustuse olemasolu selgitamisel. Kohus selgitas, et analüüsima peaks osapoolte vahelise suhte olemasolu ja ühiskondlike, moraalsete, sotsiaalsete ja majanduslike väärtuste sisu.<sup>91</sup>

UK-s on kohtud seisukohal, et kostja tegu ei kvalifitseeru deliktiõiguses hoolsuskohustust rikkuvana juhul, kui hagejale tekkiv kahju ei ole mõistlikult teo tagajärjena ettenähtav.<sup>92</sup>

Kahju hüvitamise eesmärk, põhjuslik seos *conditio sine qua non* mõttes ja diferentsihüpotees on omavahel lahutamatu seotud- kahjuhüvitistõude kontrollimine kahju hüvitamise eesmärgi kaudu tähendab põhjusliku seose tuvastamist teo ja tagajärje vahel.<sup>93</sup>

---

<sup>88</sup> T. Tampuu. Deliktiõigus võlaõigusseaduses. Üksikprobleemid ja delikti üldkoosseisul põhinev vastutus.- Juridica II/2003, lk 76 vt ka T. Tampuu (viide 57), lk 174-175.

<sup>89</sup> J. Lahe (viide 75), lk 51. Vt ka P. Schlettriem. Võlaõigus. Eriosa. Õpik. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2000, lk 256-259. Vastutust täitev kausaalsus väljendub normi eesmärgi teoorias vt T. Tampuu (viide 57), lk 177.

<sup>90</sup> C. von Bar, E. Clive (viide 8), lk 3348; U. Volens (viide 39 ), lk 339. Vt ka RKTko 3-2-1-30-07 p 10.

<sup>91</sup> Gipson v. Kasey No. 1 CA-CV 05-0119 (2007).

<sup>92</sup> Bolton v. Stone (1951) AC 850, (1951) 1 All ER 1078.

## 2.2. Õigusvastasus

VÕS § 1048 kohaselt loetakse teisele isikule varalises küsimuses ebaõiget teavet või ebaõige arvamuse andnud või teabe või arvamuse, vaatamata uutele teadmistele, parandamata jätnud asjatundja käitumine õigusvastaseks, kui kahju tekitajale kuulub tema kutsealase tegevuse tõttu eriline usaldusseisund ja teabe või arvamuse saaja võis sellele usaldusele tugineda.

DCFR-is on asjatundja ebaõige informatsiooni esitamise õigusvastasuse koosseis sätestatud art-is VI.-2:207, mille kohaselt tuleb teise isiku käest saadud ebaõige teabe või nõuande usaldamise alusel tehtud otsuse tõttu tekkinud kahju hüvitada, kui (a) teabe või soovitus andja tegutses seda esitades majandus- või kutsetegevuses ning (b) teabe või soovitus andja teadis või pidi teadma, et teine pool võib kahjustatud isiku poolt tehtud otsusega sarnaseid otsuseid tehes sellisele teabele või soovitusele tugineda.<sup>94</sup>

Õigusvastasuse tuvastamine toimub kahes etapis. Esiteks selgitatakse, kas esinevad õigusvastasuse eeldused ning teiseks tehakse kindlaks kaasuses esinevate õigusvastasust välistavate asjaolude olemasolu.

Germaani õigusperekonda kuuluvate riikide õiguslalases kirjanduses tunnustatakse kahte tüüpi õigusvastasuse tuvastamise teooriat: tagajärje ebaõiguse ja teo ebaõiguse teooriat. Tagajärje ebaõiguse teooria seisukohtade järgi tuletatakse õigusvastasus saabunud tagajärgedest. Nii eeldatakse õigusvastasust ainuüksi seetõttu, et kahjustunud on teatud konkreetsed õigushüved (elu, tervis, omand).

Teo ja tagajärje ebaõiguse teooria järgi ei ole alati õige pidada deliktiõigusega kaitstud õigushüvede mittetahtlikku kahjustamist tegevusetusega piisavaks, et lugeda isiku käitumine õigusvastaseks põhjusel, et selline lähenemine võiks kaasa tuua väga laia vastutusele võetavate isikute ringi. Tegevusetusega kahju põhjustamine on teo ebaõiguse teooria seisukohalt õigusvastane üksnes siis, kui kahju tekitaja oli lepinguväliselt kohustatud tegutsema selleks, et kahju ei tekiks.

---

<sup>93</sup> P. Varul, I. Kull jt. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura Õigusteabe AS, 2006, lk 437.

<sup>94</sup> C. von Bar, E. Clive (viide 8), lk 3345.

Teo ebaõigsuse ja tagajärje teooria seisukohalt on VÕS § 1048 õigusvastasuse kvalifitseerimisel olulisem asjatundja tegu ebaõige informatsiooni esitamisel, teo tagajärg ei oma otsustavat rolli.<sup>95</sup>

Tulenevalt õigusvastasuse kindlakstegemise viisist saab kahju deliktiõigusliku põhjustamise juhtumid jagada kahte rühma:

1) juhtumid, mille puhul õigusvastasus nähtub seaduses nimetatud õigushüve kahjustamisest (elu, tervis, omand) ja

2) juhtumid, mille puhul selgitatakse õigusvastasus eraldiseisva otsustusena. VÕS § 1048 juhud rühmituvad teise gruppi.<sup>96</sup>

Varalises küsimuses informatsiooni andva asjatundja tegevus on õigusvastane juhul, kui see on ebaõige või jäetakse parandamata vaatamata uutele teadmistele ning asjatundjale kuulub tema kutsealase tegevuse tõttu eriline usaldusseisund ja informatsiooni saaja võis sellele usaldusele tugineda. Igal üksikul juhul tuleb selgitada, kas kahju tekitaja kohustus oma tegevuses järgima kaitsenormi.

Asjatundja kahju tekitava teo õigusvastasus võib lisaks VÕS § 1048-le tuleneda ka VÕS § 1045 lg 1 p-st 7. Siinkohal võib näitena tuua AudS alusel tegutseva audiitori või NotS alusel tegutseva notari vms, neile kutsealadele on seadusandja pidanud vajalikuks kehtestada eriregulatsiooni. Eriregulatsiooni vajalikkus tuleneb nimetatud ametitegevuses ametikohustustest, ametivastutusest jms. Varahindajate tegevust ei ole seadusandja eriseadusega reguleerinud, seega kahju tekitava teo õigusvastasuse tuvastab kohus reeglina VÕS § 1048 alusel. VÕS § 1045 lg 1 p 7 erijuhuna on siiski võimalikud karistusseadustikus<sup>97</sup> (edaspidi KarS) § 209 sätestatud kelmuse koosseisu täitvad kaasused, neid võib käsitleda varahindaja seadusest tuleneva kohustuse rikkumisena.<sup>98</sup>

Õigusvastasust välistavate asjaolude loetelu on esitatud VÕS § 1045 lg-s 2, mille kohaselt ei ole kahju tekitamine õigusvastane juhul, kui: 1) kahju tekitamise õigus tulenes seadusest; 2) kannatanu oli nõus kahju tekitamisega v.a juhul, kui nõusoleku andmine ei olnud kooskõlas seaduse ja heade kommetega; 3) kahju tekitati hädakaitse- või hädaseisundis; 4) kahju tekitati õigustatud omaabi kasutamisel oma õiguste teostamiseks või kaitseks.

---

<sup>95</sup> P. Schlechtriem (viide 89), lk 247-250 ja lk 259-260. Vt ka T. Tampuu (viide 57), lk 182-183 ja J. Lahe (viide 75), lk 60-61.

<sup>96</sup> T. Tampuu (viide 57), lk 185.

<sup>97</sup> Karistusseadustik RT I 2001, 61, 364... RT I, 04.04.2012, 1.

<sup>98</sup> Vt P. Varul, I. Kull (viide 28), lk 650-651.

Autor on seisukohal, et VÕS § 1048 juhul ei ole selge õigusvastasust välistavate asjaolude esinemise võimalikkus. Ilmselt oleksid võimalikud juhud, kus kannatanu oli ise nõus kahju tekitamisega. Näitena võib siinjuures tuua kaasuse, kus hageja ostis kinnistu teades, et riik kavandab rajada kinnistut läbiva kiirtee. Kinnistu hindaja poolt esitatud hindamisakt ei kajastanud riigi kasuks seatud servituudi olemasolu. Kohus asus seisukohale, et vaatamata ebakohasele asjatundja poolt esitatud hinnangule ei vastuta hindaja põhjusel, et hageja oli teadlik kinnistut ostes sellele rajatavast kiirteest.<sup>99</sup> Antud kaasuses oleks Eesti õiguse kohaselt tegemist õigusvastasust välistava asjaoluga, kuna kannatanu oli ise nõus kahju tekitamisega.

### **2.2.1. Asjatundja usaldusseisund**

VÕS § 1048 kohaldamiseks peab ebaõige teabe või arvamuse andnud isikule kuuluma tema kutsealase tegevuse tõttu eriline usaldusseisund. Sarnase regulatsiooni leiab asjatundja usaldusseisundi kohta USA ja UK õigusest ning DCFR-is sätestatuna.<sup>100</sup>

Usaldusseisundi määratlemisel selgitatakse seega igakordselt asjatundja professionaalse pädevuse olemasolu.

Asjatundja peab arvestama oma arvamuse või teabe esitamisel n.ö objektiivse usaldusseisundiga, mis tuleneb kutsealase tegevuse professionaalsusest. Eelduslikult valdab asjatundja eriteadmisi, millest lähtudes professionaalne aramus või teave on esitatud. Asjatundja usaldusseisundi tekkimiseks enamasti piisab, et asjatundja omab tema teabele või arvamusele tugineva isiku jaoks äratuntavaid eriteadmisi ning sellega seonduvat professionaalset usaldusväärust. Sageli on sellise usaldusseisundi tekkimiseks piisav juba ainuüksi asjatundja professionaalne positsioon varahindajana.<sup>101</sup>

VÕS kommentaarides on juhitud tähelepanu asjaolule, et oluline on siinjuures küsimus, kas asjatundja poolt esitatud aramus või teave on alati esitatud neutraalselt ja objektiivselt s.t seisukohana, millele võib tulenevalt erialasest usalduseisundist ka kolmas isik tugineda. Tähelepanu all on eelkõige asjatundja positsioon kolmanda isiku suhtes, nimelt lepingulises suhtes konkreetset isikut esindava asjatundja tegutsemine käsundiandja kasuks.<sup>102</sup> Autori hinnangul on vaja selgitada asjatundja teabe või arvamuse esitamise eesmärki. Juhul, kui asjatundja eesmärgiks oli tulenevalt käsunduslepingust esindada üksnes kliendi huve on võimalik, et teave või aramus vastandub kolmandate isikute huvidega.

<sup>99</sup> Hardage v Lewis 199 Ga. App. 632 (1991) 405 S.E.2d 732.

<sup>100</sup> DCFR art VI-2:207. Asjatundja usaldusseisund ei ole Restatement (Second) of Torts §-s 552 sõnaselgelt sätestatud, kuid asjatundjana mõistetakse alati isikut, kes esitab informatsiooni oma majandustegevuses s.t professionaalses tegevuses.

<sup>101</sup> U. Volens (viide 39), lk 334.

<sup>102</sup> P. Varul, I. Kull jt (viide 28), lk 671.

Asjatundja usaldusseisund hõlmab asjatundja kohustuse käituda ausalt, vajaliku hoolsusega ja oma erialaoskustele vastavalt. Usaldusseisund tagab eelduslikult arvamuse või teabe saaja huvide kaitse. Isiku kutsealase tegevusega kaasnev usaldusseisund on tihedas seoses õiguse üldprintsipiide: hea usu põhimõtte (s.h õiguse kuritarvitamise keeluga) ja heade kommetega kooskõlas oleva käitumise kohustusega. Heade kommetega kooskõlas oleva käitumisena käsitletakse kooskõla ühiskonnas aktsepteeritud moraalinormidega. Hea usu põhimõttest tulenevalt esitab asjatundja arvamuse või teabe kooskõlas kutsetegevuse standarditega m.h järgib arvamust või teavet esitades vastava kutseala seadusandlikku ja moraalset reeglistikku ning tava. Näitena võib siinjuures tuua Eesti standardite EVS 875 osa 4 punkti 5 ja EKHÜ liikmetele kehtestatud Heade Tavade Koodeksi, mille järgimine on kinnisvarahindaja moraalseks kohustuseks. EKHÜ Heade Tavade Koodeksiga loodi eetilise alus EKHÜ liikmetele ja kutselistele kinnisvara hindajatele hindamisega seonduvates toimingutes ning omavahelistes suhetes.<sup>103</sup> Hindaja suhted kliendiga on antud koodeksi p-s 2.3. reguleeritud järgmiselt:

2.3.1 Hindaja ei tohi põhjustada ega soodustada arusaamatuste tekkimist suhtlemisel kliendiga ja teiste hindajatega.

2.3.2 Hindaja ei tegutse valdkondades, millised ei vasta talle antud kutsele ning millede osas tema erialane pädevus pole piisav.

2.3.3 Hindajal ei ole õigust konsulteerida hindamistoimingutes vastandlikke osapooli, välja arvatud juhul, mil mõlemad osapooled seda soovivad.

2.3.4 Hindaja peab olema erapooletu ja keelduma hindamistoimingutest, mille puhul klient avaldab survet hindaja arvates väära lõpptulemuse suunas.

Eraldi on reguleeritud EKHÜ liikme saladuse hoidmise kohustus kliendi ees, hindamistoimingu läbiviimine, hindaja töö tasustamine jpm.

Kaebuse vara hindaja tegevuse peale juhul, kui on rikutud EKHÜ Heade Tavade Koodeksis sätestatud norme võib esitada Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Aukohtule. Kaebuse võib esitada ühingu liige; kutseline hindaja; eksperthinnangu tellija; isik, kellele eksperthinnang oli suunatu ning isik, kellel oli puutumus eksperthinnanguga.<sup>104</sup> Rahvusvaheliselt koordineerib

---

<sup>103</sup> EKHÜ Heade Tavade Koodeks. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.ekhy.ee/index.php?page=62> (29.03.2012).

<sup>104</sup> Aukohtu statuut p 2 kohaselt kuulub Aukohtu pädevusse ühingu liikmete ja kutseliste hindajate võimalike kutsestandardiga sätestatud normidele mittevastavate kutse-eetika rikkumiste uurimine, arutamine ja hinnangu andmine, sh Eesti standardi EVS 875 süüline täitmata jätmine, vääritud tegu, so. süüline tegu, mis on vastuolus

varahindajate (k.a kinnisvarahindajate) tegevust International Valuation Standards Council (IVSC), kes on liikmetele kehtestanud järgimiseks fundamentaalsed eetikakoodeksi põhimõtted.<sup>105</sup>

Erialakirjanduses avaldatud seisukohast nähtuvalt on avalikkuse silmis eriline usaldusseisund asjatundjatel, kellel on erialane väljaõpe ja/või riiklik tunnustus asjatundjana, samas ei tulene sellest automaatselt asjatundja usaldusseisundit kutsegevuses juhul, kui avalikkuse silmis on isik ebakompetentne ja saamatu oma töös, seega asjatundja ebausaldusväärsus oli avalikkusele teada.<sup>106</sup> VÕS § 1048 kohaldub vaid juhul, kui teabe või arvamuse saaja võis sellele usaldusele tugineda, seega on sätestatud lisaks objektiivsele usaldusseisundile ka subjektiivne usaldusseisund.

VÕS § 1048 sõnastuse kohaselt tugineb objektiivne usaldusseisund kutsealasele tegevusele, mistõttu on võimalik objektiivse usaldusseisundi üle otsustada eelkõige asjatundja kutsealasele tegevusele kehtestatud nõuetest lähtuvalt. Samas subjektiivse usaldusseisundi puhul ehk objektiivsele usaldusseisundile tuginemisel omab tähtsust fakt, et kannatanule ei teki asjatundja arvamuse tõttu kahju *per se*, vaid põhjusel, et asjatundjalt saadud arvamus ajendas kannatanut tema enda otsuse ja tahte alusel kahjulikul viisil käituma. Subjektiivse usalduse olemasolu või selle puudumist tuleb kaaluda igal üksikul juhul eraldi, seda ei saa eeldada ning tõendamiskoormis lasub kannatajal.<sup>107</sup>

Autor on seisukohal, et varalises küsimuses teavet andvate asjatundjate kompetentsuse vastavust hinnatakse tulenevalt kutsestandardi nõuetest, seega on vara hindajad oma ala professionaalid, kellele kuulub nende kutsealases tegevuses usaldusseisund. Asjatundjalt eeldavad õiguskäibes osalevad isikud sõltumatust, pädevust, ausust ja usaldusväärsust. Asjatundja usaldusseisundi hindamisel peab arvestama kõigi eelnimetatud usaldussuhte eritahuliste aspektidega, seda nii subjektiivses kui ka objektiivses mõistes.

## **2.2.2. Asjatundja esitatud teabe või arvamuse ebaõigsus**

Esimese käsitletava probleemina tuleb antud alapeatükis autori arvates tähelepanu juhtida VÕS § 1048 asjatundja poolt esitatud teabe või arvamuse ebaõigsuse grammatilisele

---

üldtunnustatud kõlblusnormidega, hindajale esitatavate eetiliste nõuetega või diskrediteerib hindaja kutset või ühingut, sõltumata sellest, kas niisugune tegu pandi toime ametikohustust täitmisel või mitte. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.ekhy.ee/public/files/Aukohtu%20Statuut.pdf> (29.03.2012).

<sup>105</sup> IVSC Code of Ethical Principles for Professional Valuers. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: [http://www.ivsc.org/pubs/misc/20111207\\_coe.pdf](http://www.ivsc.org/pubs/misc/20111207_coe.pdf) (29.03.2012) vt ka Surveyors act 2003. Code of practice. Surveyors Board of Queensland. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.surveyorsboard.com.au/pdfdocs/SBQCodeOfPractice.pdf> (29.03.2012).

<sup>106</sup> H.Tammiste (viide 12), lk 390.

<sup>107</sup> I.Nõmm (viide 42), lk 96-97.

tähtendusele vt p 1.2. Autori hinnangul on asjatundja poolt ebaõibe teabe või arvamuse esitamise kaasustes kohtul võimalik tuvastada teabe ebaõigsus või arvamuse ebakohasus/põhjendamatus, mitte arvamuse ebaõigsus.

Erialakirjandusest nähtuvalt ei ole Saksa õiguses vastutuse tekkimiseks nõutav fakti ja arvamuse kombinatsioon, kuid samas ollakse seisukohal, et asjatundja poolt esitatud informatsioon peab olema täielik.<sup>108</sup>

DCFR- i art VI.-2:207 sõnastuses on tegemist asjatundja poolt esitatud ebaõige informatsiooni või nõuandega (*advice*). Tegemist on lahutamatu mõistega, põhjusel, et nõuanne ei saa olla ebaõige. Vastutuse tekkimise eelduseks DCFR-i sätete alusel on selline asjatundja avaldus, mis sisaldab fakti ja nõuande kombinatsiooni.<sup>109</sup>

Autor on seisukohal, et tulenevalt asjatundja poolt esitatud teabe / arvamuse olemusest ja eesmärgist on praktilises tähtenduses tõepoolest tegemist lahutamatu mõistetega, kuid teo õigusvastasuse kvalifitseerimisel õiguslikult on vajalik siiski fakti ja hinnangu vahetegu. Hinnangu / arvamuse ebakohasuse probleem võiks tõusetuda autori hinnangul järgmistel juhtudel: 1) asjatundja on arvamuse kujundanud ebaõigete faktiväidete pinnalt; 2) asjatundja arvamus on ilmselgelt arvestades asjaolusid põhjendamatu; 3) hinnang on esitatud faktidele viitamata.

Juhul, kui ebaõige informatsiooni esitamine on tõendatud, kaasneb asjatundja poolt tekitatud kahju eest vastutus nii hindamisakti tellinud isiku (lepinguline õigussuhe) kui ka kolmanda isiku ees, kes hindaja poolt esitatud informatsioonile usaldussuhtes tugines.

Samas ei too ebaõige hinnang vara väärtusele alati asjatundjale vastutust kaasa, nii USA kui ka UK kohtupraktika kohaselt on lubatud hindamisakti veamäär 10 kuni 15%.<sup>110</sup> Tsiviilprotsessid, kus vaieldakse vara väärtuse üle, kaasab kohus üldjuhul tsiviilasja õiglaseks

---

<sup>108</sup> U. Volens (viide 39), lk 336. Kaasuses *Eley v King and Chasemore* (1989) 22 EG 109 vabanes hindaja vastutusest, kuigi ta polnud nõustanud klienti täielikult. Kohtu selgitustest nähtuvalt oli tegemist juhuga kus asjatundja poolt esitatud informatsiooni oli piisav, et kannatanu oleks saanud ise kahju tekkimist vältida. Vt ka *V. Harpwood* (viide 71), lk 82.

<sup>109</sup> C. von Bar, E. Clive (viide 8), lk 3347-3348; U. Volens (viide 39), lk 336.

<sup>110</sup> *Banque Bruxelles Lambert SA v Eagle Star Insurance Co Ltd* Q.B. 375 (1995); *South Australian Asset Management; Corporation v York Montague Ltd* [1996] 3 All ER 365, [1997] AC 191; *First National Commercial Bank plc v Andrew S Taylor (Commercial) Ltd* [1995] EGCS 200, [1997] 1 PNLR 37; *Merivale Moore Plc v Strutt & Parker* [1999] EWCA Civ 1239; *Goldstein v Levy Gee* (2003) EWHC 1574 (Ch); *Scullion v Bank of Scotland Plc (t/a Colleys)* [2011] EWCA Civ 693.

lahendamiseks erapooletu eksperdi.<sup>111</sup> Näitena võib esitada siinjuures kaasuse, kus hageja esitas nõude asjatundja vastu põhjusel, et vara väärtus oli hinnatud tegelikust kõrgemaks. Deebitor kandis majanduslikku kahju ja pankrotistus. Kreeditor müüs vara pankrotivarana, kuid kandis vara müügiga kahju. Hageja väitis, et vara väärtus oli kajastatud laenutagatisena tunduvalt kõrgemana, kui see tegelikkuses oli. Hageja poolt kaasatud eksperdid olid seisukohal, et hindamisaktis lubatav hinnahälve ei tohiks ületada 4 %, samas kostja poolt kaasatud eksperdid asusid seisukohale, et vara väärtuse erisus võib olla 11,4%. Kohus võttis seisukoha, et menetlusosaliste esitatud hinnaerisuste vahe on liiga suur ning oma diskreditsiooniõigust kasutades määras hinnaerisuse määraks 8%. Kuna antud kaasuses jäi asjatundja poolt esitatud eksimus alla kohtu määratud eksimuse määra, siis asjatundjale vastutust ei tekkinud vaatamata valele informatsioonile.<sup>112</sup>

Olenemata informatsiooni ebaõigsusest ei kaasne asjatundjale vastutust ka juhul, kui isik ei tuginen esitatud informatsioonile.<sup>113</sup>

VÕS § 1048 kohaselt kohustub asjatundja uute teadmiste korral parandama ebaõige teabe. Saksa õiguspraktika kohaselt kohustub asjatundja teabe saajale esitatud ebaõige informatsiooni parandama peale selle ebaõigsusest teadasaamist üksnes eriliste asjaolude korral.<sup>114</sup>

Erialakirjandusest nähtuvalt on võimalik eristada kahte juhtumite rühma, mille puhul antud arvamus võiks korrigeerimist vajada:

1) olukorrad, kus asjatundja on teabes või arvamuses vea teinud (arvamuse ebaõigsus oli objektiivne). Sellistel juhtumitel on arvamuse parandamise nõue ning selle täitmata jätmisel kahju hüvitamise kohustus igati õigustatud;

---

<sup>111</sup> Eestis on TsMS § 293 lg 1 kohaselt kohtul õigus menetlusosalise taotlusel küsida eksperdi arvamust asjas tähtsate ja eriteadmisi nõudvate asjaolude selgitamiseks. TsMS § 294 lg 1 kohaselt teeb ekspertiisi riiklikus ekspertiisiasutuses töötav kohtuekspert või muu asjatundja, riiklikult tunnustatud ekspert või kohtu määratud muu eriteadmistega isik. Eksperdiks võib kohus määrata isiku, kel on arvamuse andmiseks vajalikud teadmised ja kogemused

<sup>112</sup> Paratus AMC Ltd & RMAC 2005 NS1 PLC v Countrywide Surveyors Ltd (2011) EWHC 3307 (Ch).

<sup>113</sup> V. Harpwood (viide 71), lk 35. Vt ka Lambert v West Devon BC (1997) JPL 735, 27/3/97 TLR; JEB Fasteners v Mark Bloom & Co (1983) 1 All. E.R. 583 (C.A.).

<sup>114</sup> U. Volens (viide 39), lk 337.



2) juhtumid, kus arvamus oli andmise hetkel objektiivselt õige, kuid muutub ebaõigeks selle andnud eksperdist sõltumatute asjaolude tõttu. Õiguslike memorandumite koostamisel on taolisteks asjaoludeks näiteks muudatused kehtivas õiguses või kohtupraktikas.<sup>115</sup>

H. Tammiste on seisukohal, et kohustus jälgida tegelikkuse muutumist absoluutselt kõigi antud arvamuste puhul piiramatu aja jooksul oleks asjatundjale liiga koormav ajaliselt ja finantsiliselt, lisaks ei pruugi kunagisel kliendil enam informatsiooni täiendamise vastu mõistlikku huvi olla. H. Tammiste sõnul ei saa neil põhjustel toetada asjatundja vastutusele võtmist juhul, kui antud arvamus on muutunud ebaõigeks pärast selle andmist tegelikkuses toimunud objektiivsete muutuste tõttu, näiteks kinnisvara hinnalangus.<sup>116</sup>

I. Nõmm on oma magistritöös asunud seisukohale, et teabe parandamise kohustus tuleb kõne alla vaid neil juhtudel, kus asjatundja poolt esitatud teave osutub objektiivselt ebaõigeks.<sup>117</sup>

Autor nõustub, et juhul, kui asjatundja on esitanud ebaõige teabe või põhjendamatut arvamust lasub asjatundjal kohustus parandada eksitav informatsioon. Samas ei nõustu autor asjaoluga, et ebaõigeks on võimalik kvalifitseerida informatsioon (näiteks kinnisvara hind), mis selle esitamisel oli objektiivselt õige, kuid tulenevalt turu nõudlusest ja pakkumisest muutus (langes) aja möödudes. USA ja UK kohtupraktika kohaselt esitab asjatundja informatsiooni tulenevalt turu hetkesituatsioonist. Juhul, kui see on antud tuginevalt objektiivsetele normidele ja turusituatsioonile vastavana, loetakse see õigeks, mistõttu ei saagi lasuda asjatundjal kohustust informatsiooni parandamiseks tulevikus.<sup>118</sup>

Tulenevalt mõistlikkuse printsiibist ja üldteada asjaolust, et hinnad on kinnisvaraturul pidevas muutumises ei saa autori arvates eeldada, et tänane asjatundja poolt esitatud hind jääb samaks ka tulevikus. Hinna kujunemisel võetakse asjatundja poolt aluseks möödunud perioodi konkreetne ajaline faktor, mille lõikes sooritatud tehingutele tuginedes leitakse objekti turuväärtus. Tulenevalt majanduse ebastabiilsusest / stabiilsusest on võimalik arvestada võimalikku hinna õigsuse kestvusega ajas, kuid üldjuhul asjatundja ei garanteeri perioodi ulatust. USA ja UK kinnisvarasektoris peetakse varahindaja hindamisakti adekvaatseks paari-kolme kuu kestel alates hinnangu andmisest. Kuue kuu möödudes soovitatakse kliendil

---

<sup>115</sup> H. Tammiste (viide 12), lk 392.

<sup>116</sup> Ibid (viide 12), lk 392.

<sup>117</sup> I. Nõmm (viide 42), lk 94.

<sup>118</sup> V. Harpwood (viide 71), lk 164. Vt ka kaasus Banque Bruxelles Lambert SA v Eagle Star Insurance Co Ltd Q.B. 375 (1995).

üldjuhul tellida varale uus hindamisakt.<sup>119</sup> Näiteks kaasuses, kus asjatundja hindas 1990.a märtsikuus panga tellimusel konkreetse kinnisvara väärtuseks £3.5 miljonit, väljastas pank väärtushinnangule tuginedes kõnealuse kinnisvara tagatisel laenu £2.45miljonit. Laenuvõtja sattus makseraskustesse üsna kiiresti, mistõttu 1993.a veebruaris müüs pank tagatisvara £345 000, kuna tegemist oli majanduslanguse perioodiga langesid hinnad kinnisvaraturul kiiresti. Pank esitas hindaja vastu kahjunõude ebaõige hinnangu esitamise eest tekkinud kahjude hüvitamiseks. Pank oli seisukohal, et nad ei oleks väljastanud laenuvõtjale sellises summas laenu, kui nad oleksid teadlikud olnud kinnisvara tegelikust väärtusest. Lordidekoda asus seisukohale, et kinnisvara tegelik väärtus tuleb teha kindlaks laenutehingu tegemise aja seisuga.<sup>120</sup>

Juhul, kui teabe ebaõigsus tuleneb asjatundjast sõltumatutest asjaoludest, oleneb parandamise nõue ning selle täitmata jätmisel kahju hüvitamise kohustus asjatundja süüst.<sup>121</sup>

### 2.3. Süü delikti üldkoosseisu elemendina

Delikti üldkoosseisu viimase elemendi- süü kontrollimisel, eristatakse kahte tasandit : objektiivne süüvorm ja subjektiivne süüvõimelisus. Süü vormide abil on võimalik selgitada õigusrikkumise raskusastet. VÕS § 104 lg 2 kohaselt on süü vormideks:

- o tahtlus - õigusvastase tagajärje soovimine võlasuhte tekkimisel, täitmisel või lõpetamisel;<sup>122</sup>

- o hooletus - käibes vajaliku hoole järgimata jätmine.<sup>123</sup> Kahju õigusvastaselt põhjustanud isik VÕS § 1050 lg-st 1 tulenevalt vastutusest vabanemiseks tõendama, et ta tegi kõik mõistliku kannatanul kahju tekkimise ärahoidmiseks;<sup>124</sup>

- o raske hooletus - käibes vajaliku hoole olulisel määral järgimata jätmine.<sup>125</sup>

Tahtlus iseloomustab isiku psüühilist suhet oma teosse ning tahtlusega väljendatakse seaduses sätestatud keelu teadlikku rikkumist. Tegemist võib olla kas otsese või kaudse tahtlusega.

<sup>119</sup> P. A. Bresnahan. In a Fluctuating Real Estate Market, Outdated Appraisals Are Worthless. ABA Journal, 07470088, Dec2009, Vol. 95, Issue 12.

<sup>120</sup> Nykredit Mortgage Bank plc v Edward Erdman Ltd (No. 2) 1 All ER 305 (1998), UKHL 53. Vt ka United Bank of Kuwait v Prudential Property Services (1995) EGCS 190, (1997) AC 191 (HL).

<sup>121</sup> I. Nõmm (viide 42), lk 94.

<sup>122</sup> VÕS § 104 lg 5. Üheks oluliseks erinevuseks võrdluses Eesti õigusega on USA-s ja UK-s tahtluse paigutumine eraldiseisva deliktina. Nagu eespool märgitud põhineb asjatundja vastutus hooletusvastutusel.

<sup>123</sup> VÕS § 104 lg 3 vrd BGB § 276, mille kohaselt on hooletus käibes vajaliku hoolsuse järgimata jätmine..

<sup>124</sup> RKTko 3-2-1-54-07 p 12.

<sup>125</sup> VÕS § 104 lg 4. Raske hooletus on hooletuse eriliigiks vt T. Tampuu. Deliktiõigus võlaõigusseaduses. Üldprobleemid ja delkti üldkoosseisul põhinev vastutus. Juridica II/ 2003, lk 79.

Otsese tahtluse korral soovib isik, et tema tegu põhjustaks õigusvastase tagajärje (*intentional*). Kaudse tahtluse korral ei soovita küll õigusvastase tagajärje saabumist, kuid ollakse sellega nõus - isik näeb oma teo tagajärge ette (*reckless*).<sup>126</sup> Tahtlust ei saa olla juhul, kui isik ei saanud aru oma teo õigusvastasusest.

Hooletuse tuvastamisel selgitatakse, kas isik on järginud käibes vajalikku hoolsust. Raske hooletuse selgitamisel on oluline selgitada, kas isik on nõutavat hoolsust rikkunud ebatavaliselt suurel määral. Raske hooletuse tuvastamisel hinnatakse m.h kahju tekkimise tõenäosust, kahju ulatust, hoolsuskohustuse rikkumise kestvust ja sagedust ja muid kaasuse olulisi asjaolusid. Raske hooletuse mõiste hõlmab ka subjektiivse etteheidetavuse, rikkumisel hinnatakse kahju tekitaja haridust, kogemust, füüsilisi võimeid jne...<sup>127</sup>

Hooletuse puhul eristatakse sisemist ehk subjektiivset ja välist ehk objektiivset hooletust. Esmalt selgitatakse välist hooletust ning seejärel sisemist hooletust.

Väline hooletus VÕS § 104 lg 3 ja 4 kohaselt tähendab objektiivse hoolsusnormi rikkumist. "Välise hooletuse tuvastamisel tuleb arvestada, kas mõistlik isik oleks sarnases olukorras, kui kahju tekkis, ette näinud kahju tekkimise võimalust (ettevaatamatus) ja kas ta oleks pidanud teadma kannatanu huvides hoolika tegutsemise kohustusest või õigusvastasust välistavate asjaolude mitteesinemisest".<sup>128</sup>

New Yorgi osariigi kõrgeim kohus on oma lahendis asunud seisukohale, et näiteks golf on mäng, kus ka enim oskuslikud mängijad ei suuda vältida mittetabavaid lööke mõnedel juhtudel ja mängija on vastutav ebakohase pallilöögi puhul vaid siis, kui ta löök oli hooletult sihtitud ja seega suurendas ebamõistlikult kahju tekitamise riskil.<sup>129</sup>

Hoolsuskohustuse hindamisel peab lähtuma kahju tekitanud isiku hoolsuskohustuse nõudest tulenevalt näiteks kutsestandardist vt p 2.3.1.

Sisemine hooletus tuleneb VÕS § 1052 lg-st 2, mille kohaselt hinnatakse kas objektiivsete hoolsusnormide rikkumine kahju tekitaja poolt võib olla subjektiivselt vabandatav. VÕS § 1050 lg-s 2 sätestatud subjektiivseid asjaolusid süü hindamisel on selle sätte mõtte kohaselt

---

<sup>126</sup> P. Schletriem. Võlaõigus. Üldosa. Õpik. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 1999, lk 106; T. Tampuu (viide 57), lk 203.

<sup>127</sup> J. Lahe (viide 75), lk 110. UK õiguses lähtutakse kahest hooletuse vormist: esimesel juhul on kahju tekitajale teo tagajärg ettenähtav, kuid see ei ole tema eesmärgiks; teisel juhul ei näe kahju tekitaja oma võimalikku teo tagajärge ette. Hooletuse määramisel arvestatakse m.h riski suurus, kahju tekitaja sotsiaalseid eesmärke ja käiumise tulemusena saadavat kasu, kooskõla üldiste käitumisnormidega jne... Vt ka K. Cooper-Stephenson, E. Gigson. Tort Theory. Captus University Publications, 1993, lk 413-416.

<sup>128</sup> T. Tampuu (viide 57), lk 205.

<sup>129</sup> Rinaldo v. Mc Govern 78 N.Y.2d 729 (1991).

võimalik arvestada üksnes füüsilisest isikust kostja puhul.<sup>130</sup> Süü hindamisel arvestatakse isiku vanust, haridust, teadmisi, võimeid jt isiklikke omadusi. T. Tampuu on seisukohal, et VÕS § 1050 lg-s 2 sätestatud oleks ebaõige kohaldada kutsealase hooletuse juhtudel.<sup>131</sup>

USA-s ja UK-s lähtutakse hooletuse määramisel „mõistliku isiku“ standardi testist. Testi rakendades selgitatakse, kas asjatundja on kasutanud hoolt ja oskusi, mida võiks tavaliselt oodata hoolsalt ja mõistlikult käituvalt sama kutseala asjatundjalt. Vastava kutseala mõistlik ja kompetentne asjatundja tegutseb vastava kutseala tavapärasele hoolsusstandardi kohaselt ning omab vastavaid oskusi ja teadmisi (vt lähemalt p 2.3.1.).

VÕS § 1052 kohaselt ei ole alkohoolsest joogist või narkootilisetoimega aine põhjustatud häire arvestatav vastutuse piiranguna v.a kui kahju tekitaja sattus sellisesse olukorda muul põhjusel, kui oma süül.<sup>132</sup>

VÕS § 1050 lg 1 kohaselt kehtib süü eeldus, seega on võimalik kahju tekitajal vastutusest vabaneda vaid juhul, kui ta tõendab, et ei ole kahju tekkimises süüdi. Kui on tuvastatud teo õigusvastasus, siis süüd eeldatakse ning kahju tekitaja vastutusele võtmiseks piisab sellest, et ta on olnud hooletu. Süü presumptsioon leevendab kannatanu tõendamiskoormist, vastutusest vabanemiseks peab kahju tekitaja tõendama, et ta ei olnud süüdi. Süü vormid iseloomustavad rikkumise raskusastet ning võetakse arvesse kahju hindamisel.

Süüd välistavaks asjaoluks on deliktivõimetus. Deliktivõimetu on alla 14-aastane isik, samuti vaimse puude tõttu (vaimuhaigus, nõrgamõistuslikkus, nõdrameelsus jt juhud) piiratud teovõimega isik.<sup>133</sup> Deliktivõimetud isikud ei ole võimelised aru saama oma teo keelatusest ega suuda oma käitumist vastavalt sellele arusaamisele juhtida. Kui õigusvastase teoga on põhjustatud kahju isiku poolt, kes on deliktivõimetu, siis kannatanu suhtes ebaõigluse vältimiseks vastutavad kahju eest teo teinud isiku vanemad või eestkostja.<sup>134</sup>

J. Lahe sõnul “deliktivõimetus ei välista kahju hüvitamise kohustust lõplikult. Et vältida võimaliku ebaõigluse tekkimist, mis võib tuleneda sellest, et kahju tekitanud deliktivõimetu isik on märkimisväärse varanduse omanik, kuid sellest hoolimata kahju tekitamise eest vastutama ei pea, on paljudes riikides kasutusel instituut, mida nimetatakse deliktivõimetu

---

<sup>130</sup> RKTko 3-2-1-54-07 p 12.

<sup>131</sup> T. Tampuu (viide 57), lk 206.

<sup>132</sup> Sarnaselt BGB § 827

<sup>133</sup> Vrd BGB § 828

<sup>134</sup> Vrd BGB § 832

isiku mittesüüliseks või nn õiglusvastutuseks.” Õiglusvastutuse eesmärgiks on süül põhineva deliktiõigusliku vastutuse tulemuse korrigeerimine õigluse kategooria alusel.<sup>135</sup>

Ka VÕS § 1052 lg-s 3 on sätestatud õiglusvastutus, mille kohaselt hinnatakse deliktivõimetu isiku vanust, vaimset seisundit, teo liiki, asjaosaliste majanduslikku olukorda jt asjaolusid arvestades, et vastutusest vabastamine oleks kannatanu suhtes ebaõiglane.

### 2.3.1. Asjatundja hoolsuskohustus

VÕS § 104 lg-tes 3 ja 4 sätestatud hooletus ja raske hooletus on käsitletavad asjatundja kutsealase hoolsuskohustuse järgimisel. J. Lahe on seisukohal, et hoolsuse standardi määramisel tuleb lähtuda hooletuse mõistest, mis on õigushüvede kaitsest ja käitumisvabadusest lähtuvate erihuvide kaalumise tulem.<sup>136</sup> T. Tampuu sõnul on kutsealasesse gruppi kuuluva isiku hoolsuse standardiks sellise grupi keskmise liikme hoolsuse nõue, mis on kõrgem sellesse gruppi mittekuuluvate isikute hoolsusest.<sup>137</sup> Seega tuleb Eesti õiguse järgi hinnata, kas vara hindaja on asjatundjana informatsiooni esitamisel tegutsenud vähemalt sama kvaliteetselt nagu vastava eriala haritud ja kogenud professionaal.

Hoolsuskohustuse rikkumise selgitamisel esitatakse nii USA kui ka UK õiguse järgi küsimus: „Mida mõistlik isik oleks antud juhul teinud või tegemata jätnud?“<sup>138</sup> Mõistliku isikuna mõistetakse hüpoteetilist keskpäraste teadmistega isikut, kes teatud situatsioonis tegutsedes sooritab/ ei soorita tegu, mida mõistlik isik teeks / tegemata jätaks.<sup>139</sup> Mõistlikkuse põhimõtte järgimist kontrollib kohus testiga, milline võimaldab selgitada kas kostja on oma tegevuses kasutusele võtnud ettevaatusabinõud kahju tekkimise riskide ärahoidmiseks. Kohus kaalub testi sooritamisel järgmisi olulisi faktoreid:

- kostja erialaseid teadmisi, oskusi jms;
- hageja teadmisi, oskusi jms;
- kahju tekkimise riski suurust;
- kuivõrd kaugeleulatuvalt oli võimalik kahju tekkimise riski ette näha;
- vastava valdkonna üldine tava;

<sup>135</sup> J. Lahe (viide 75), lk 78-80.

<sup>136</sup> Ibid, lk 112.

<sup>137</sup> T. Tampuu (viide 57), lk 206 vt ka P. Schlettriem (viide 126) , lk 107.

<sup>138</sup> Mõistlik isik on tõlge mõistest „reasonable man“. Erialakirjandusest nähtuvalt on arutatud teema üle kas mõiste „reasonable man“ on samahästi võrdne mõistega „reasonable woman“. Üldjuhul ollakse seisukohal, et vastus on jaatav vt J. Steele (viide 58), lk 111; Restatement (Second) of Torts Section 283 comment c (1965) vt ka kaasus Vaughan v Menlove (1837) 132 ER 490 (CP), milles esmakordselt käsitleti „mõistliku isiku“ mõistet Inglise deliktiõiguses .

<sup>139</sup> A. Best, D. W. Barnes. Basic Tort Law: Cases, Statutes, and Problems. Aspen Publishers, 2007, lk 92-93.

- mistahes ühiskondlik kasu riski põhjustanud tegevusest.<sup>140</sup>

UK-s kehtib hoolsuskohustuse rikkumise tuvastamisel üldine reegel, mille kohaselt kontrollitakse, kas asjatundja esitas hinnangu lähtudes vähemalt standardile kehtestatud miinimumnõuetest, mida oleks võimalik eeldada mõistlikult kompetentselt ja hoolsuskohustust täitvalt varade hindajalt.

Kaasuses *Hunter v Hanley* 1955 SC 200 selgitas kohus, et asjatundja hoolsuskohustuse rikkumisel tuleb kontrollida:

1. kas on olemas antud valdkonnaspetsiifiline praktika; ja
2. kas kõnealusel juhul on asjatundja tavapärasest valdkonnaspetsiifilist praktikat kasutanud; ja
3. kas antud juhul on asjatundja tegutsenud selliselt, mida keskmine ja mõistlik asjatundja oma kutsetegevuses ei oleks teinud juhul, kui ta oleks tegutsenud tavapärasest hoolsuskohustust järgides.<sup>141</sup>

Autor täheldas, et USA- s eristatakse varahindajate hoolsuskohustuse rikkumisel järgmisi kategooriaid:

- eksimus standardite, instruktsioonide, vastava erialase oskusteabe rakendamisel või erialane kogenematus; ei hinnatud objekti piisava põhjalikkusega (kõige tavalisemad juhtumid);
- ebakorrektn eeltöö;
- suutmatus anda õige hinnang;
- ebaadekvaatne hinnang.

Hindaja hoolsuskohustuse täitmise selgitamisel on üheks põhiprobleemiks asjaolu, et harva, kui üleüldse esineb juhtusid, kus kvalifitseeritud, kogemustega ja hoolsalt käituvad asjatundjad esitavad konkreetsele varale ühe ja sama väärtushinnangu.<sup>142</sup>

USA ja UK õiguse järgi tuvastab kohus hoolsuskohustuse rikkumise koosseisu teises astmes (*breach of duty*), Eesti õiguse järgi omab hoolsuskohustuse rikkumine tähendust süü

<sup>140</sup> Donoghue v Stevenson All ER Rep 1; [1932] AC 562 vt ka J. Hodgson, J. Lewthwaite. Tort Law Textbook. Second edition. Oxford: University Press, 2007, lk 33-34; C. Harlow. Understanding Tort Law. Third edition. Sweet & Maxwell Ltd, 2005, lk 52-53.

<sup>141</sup> R. Corbett, A. Grant. Surveyor's Negligence and the effect of Disclaimers, 2010. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.biggartbaillie.co.uk/ideas--insights/all-articles/property/surveyor's-negligence-and-the-effect-of-disclaimers> (05.04.2012.a).

<sup>142</sup> W. H. Rees, R. Hayward. Valuation: Principles Into Practice. A Handbook for advanced students and practitioners. Fifth edition. CPI Antony Rowe, Eastbourne, 2002, lk 746.

selgitamisel, seega objektiivse teokoosseisu elementidena tegu, kahju ja põhjuslik seos ning teo õigusvastasus on antud ajahetkeks juba kohtu poolt tuvastatud. Kuna VÕS järgi kehtib deliktiõiguses süü presumptsioon, siis süü raskusaste omab tähendust kahjuhüvitise piiramisel.<sup>143</sup> Kahjustatud isiku hooletus ei välista iseenesest kostja süüd, kui deliktilise vastutuse eeldust.<sup>144</sup>

USA ja UK õiguses ei kaasne asjatundjale vastutust kolmandale isikule tekkinud kahju eest juhul, kui hinnang on antud hoolsuskohustust täites.<sup>145</sup> Näitena võib siinjuures tuua kaasuse, kus hageja ostis maja laenates raha kostjalt. Ostetav maja jäi laenu tagatisvaraks, mille hindamisakti kohustus hageja tellima laenuandja poolt soovitatud hindajalt, kes oli ühtlasi ka laenuandja lepinguline töötaja. Hageja ei jõudnud tutvuda maja tehnilise olukorraga tulenevalt müüja närvilisest käitumisest, mistõttu tugines hageja maja ostmisel hindamisaktile. Maja väärtuseks hindamisaktis oli 45 000\$. Peale maja ostmist kolis hageja majja ning avastas hulgaliselt puudusi- põrandad olid viltu, keldri seinad lagunesid jne... Maja remondile kulus kokku 19 000 \$. Kohus jättis hagi rahuldamata põhjusel, et hoolsuskohustus oli asjatundja poolt täidetud, hindamisakt oli koostatud hageja huvides ja õige turuväärusega.<sup>146</sup> Eesti õiguse järgi juhul, kui objektiivne teokoosseis oleks täidetud, puuduks sarnases kaasuses teo õigusvastasus VÕS § 1048 mõistes, kuna esitatud informatsioon oli õige.

Eestis on varahindajate käibes nõutav hool objektiviseeritud kutsealal kehtiva vara hindamise standardisarjaga EVS 875.<sup>147</sup> Standardiseeria eesmärgiks on anda alused vara väärtuse hindamiseks. Standardiseeriast leiab õiguslikku tähendust omavaid asjaolusid, tehnilisi reegleid ja spetsifikatsioone, lisaks juhendub iga asjatundja oma tegevuses kutsealal tunnustatud tavadest. Standardite järgimine on aluseks asjatundja poolt esitatud teabe kvaliteedi hindamisel. Professionaalse teabe või arvamuse tellinud isik on õigustatud eeldama, et vara hindaja järgib oma kutsealases tegevuses kehtivaid nõudeid. Samas on kohtupraktikas täheldatavad probleemid kaasustega, kus asjatundja on maja väärtust hinnates jätnud tähelepanuta defektid, mis mõjutavad objekti hinda. Tõusetub küsimus, kas asjatundja on täitnud hoolsuskohustuse, kui defektid olid varjatud ning tavapärane hoolsus ei võimaldanud defekte hindamistoimingut sooritades tuvastada. Autor asub seisukohale, et Eesti õiguse järgi

<sup>143</sup> Kannatanu kaassüü vorm võib omada tähendust põhjusliku seose katkemise ja VÕS § 139 rakendamise seisukohalt vt T. Tampuu (viide 57), lk 203.

<sup>144</sup> RKTko 3-2-1-2-07 p 13; RKTko 3-2-1-54-07 p 11.

<sup>145</sup> Vt Nykredit Mortgage Bank plc v Edward Erdman Group Ltd No 2 1 All ER 305 (1998), UKHL 53.

<sup>146</sup> Larsen v. United Federal Savings and Loan Association (1981) 300 NW2d. Vt ka J. O. Donovan. Lender liability. Sweet & Maxwell Limited of 100 Avenue Road, 2005, lk 207.

<sup>147</sup> Antud standardisarja kasutusel on vara hindamise ja hinnangute kasutamise seotud tegevus, eelkõige laenuatlaste ja finantsaruandluse seotud tegevused.

on tegemist süü vormilise küsimusega, olenevalt kaasuse asjaoludest kvalifitseerub asjatundja süü sarnastes kaasustes hooletuseks või raskeks hooletuseks. Kohus peab igakordselt selgitama, kas tegemist on olukorraga, kus isik on jätnud rakendamata sellised ettevaatusabinõud, milliste rakendamine võis tulenevalt asjatundja isikust ja objektiivsetest hoolsusnormidest olla elementaarne. Juhul, kui küsimuse vastus on jaatav on tegemist raske hooletuse juhuga. Hooletuse ja raske hooletuse kvalifitseerimise juhud on selgelt kohtupoolseteks hinnangulisteks küsimusteks, mis olenevad vastava kutseala standarditest.<sup>148</sup>

Professionaalne hindaja järgib oma kutsetegevuses lisaks eeltoodule kõikides võrreldavates õigusruumides eetikakoodeksit. EKHÜ Heade Tavade Koodeksi kohaselt ei ole hindajal lubatud konsulteerida hindamistoimingutes vastandlikke osapooli, välja arvatud juhud, mil mõlemad osapooled seda soovivad. Samuti peaks hindaja keelduma hindamistoimingutest, mille puhul klient avaldab survet hindaja arvates väära lõpptulemuse suunas.

Samas tuleb meeles pidada, et eetikareeglite järgimine on asjatundjale üksnes moraalseks kohustuseks. Eetikareeglite rikkumine asjatundja poolt toob kaasa ühiskondlikul tasandil hukkamõistu. Juhul, kui asjatundja ebaeetiline käitumine kvalifitseerub tahtliku heade kommetega vastuolus oleva käitumisena, tuleneb kahju tekitaja vastutus VÕS §-st 1043 koosmõjus VÕS § 1045 lg-ga 1 p 8.

Ebausaldusväärse ja kaheldava väärtushinnangu juhtudel on üldjuhul tegemist tellijapoolse survestatud tegevusega erinevatel põhjustel, näiteks kinnisvara müüja eesmärgiks on konkreetne hinnasoov või laenu taotleja/ refinantseerija soovib saada konkreetse summa laenu. Nimetatud kaasused võivad olenevalt asjaoludest kvalifitseeruda karistusõiguslikku vastutust kaasa toovateks nii kliendile kui ka asjatundjale.<sup>149</sup>

### **2.3.2. Asjatundja vastutuse piiramine**

Asjatundja vastutuse piiramise vajalikkust on lihtne selgitada. Näitena võib tuua juhud, kus laenuga kinnisvara osta sooviv isik pöördub laenuandja poole ning laenuandja tellib hindajalt enne laenu väljastamist ostetava kinnistu hindamisakti. Kinnistu jääb laenuandjale tagatisvaraks. Hiljem, kui laenuvõtjal esinevad makseraskused, soovib laenuandja müüa tagatisvara, kuid müük ebaõnnestub põhjusel, et varahindaja on andnud varale ebakohase

---

<sup>148</sup> Sarnaselt Saksa BGB § 276-ga eeldab hooletus küll võimalust tagajärge ette näha ja seda vältida, kuid personaalne süüettehoid ei ole vajalik, tagajärg peab olema ettenähtav ja välditav objektiivselt. Süüst vabastavaks asjaoluks ei ole isiku individuaalsed võimed, omadused, teadmised ja kogemused. Juhul, kui isik teeb midagi milleks tal puuduvad võimed ei vabane ta vastutusest. Vt J. Lahe (viide 75), lk 113.

<sup>149</sup> R. Berendson. Kelmid tüsastasid pank. Kättesaadav internetis: URL: <http://www.postimees.ee/777442/kelmid-tussasid-panku-miljonite-kroonidega/> (05.04.2012).



(kõrgema) hinnangu, samuti on vahepealsel perioodil toimunud kinnisvaraturul hinnalangus. Kahju ebakohasest hinnangust võib tekkida olenevalt finantseerimise viisist ja lepingu tüübist nii finantsasutusele kui ka laenuvõtjale. Hindamisakti tellinud isikuga sõlmitud lepingule tuginevaks kolmandaks isikuks võib seega olla kas laenuandja või laenuvõtja. Kas hindaja on vastutav kogu kahju eest? Millistel juhtudel üldse kaasneb asjatundjale vastutus?

Erialakirjanduses ja kohtulahendites prevaleerib üldine seisukoht, mille kohaselt peab kahju tekitajal olema võimalik oma vastutust ette näha ja vastutus peaks olema proportsionaalne.<sup>150</sup>

DCFR art VI.-2:207 lähtub vastutuse piiramise küsimuses põhimõttest, mille kohaselt ei vastuta asjatundja väljaspool õiguslikku kohustust antud nõuande ja teabe eest.<sup>151</sup>

Vastutuse tekkimine on piiritletud m.h informatsioonile tuginevate isikute ettenähtavusega, mõistlikkuse põhimõttega, asjatundja poolt vaid majandus- või kutsealases tegevuses informatsiooni esitamisega, hea usu põhimõttega. Olenevalt õigussüsteemist lähtutakse vastutuse selgitamisel USA ja UK õiguses eeskätt mõistlikkuse ja isikute ettenähtavuse põhimõttest, samas Eesti ja Saksa õiguses normist ja õiguse üldprintsipiidest nagu hea usu või mõistlikkuse põhimõte. Usaldussuhte olemasolu prevaleerib kõigis võrreldavates õigussüsteemides. Lähtudes eeltoodud kategooriatest on võimalik esile tuua konkreetsed vastutuse piiramise erijuhud.

USA-s on varahindajate poolt välja töötatud *Uniform Standard of Professional Appraisal Practice* (edaspidi USPAP), milles on püütud varahindajate vastutust piirata maksimaalselt. Eeskätt ei vastuta nimetatud dokumendi kohaselt asjatundjad kolmandate isikute ees.<sup>152</sup> Samas on *Uniform Residential Appraisal Report* esitatud võimalike isikute loetelu, kelle ees asjatundjad vastutavad informatsiooni esitades, nende hulgas on nimetatud ka kolmandad isikud.<sup>153</sup> USA kohtukaasustes on tähelepanev, et varahindajad tuginevad vastutuse küsimustes tihti USPAP sätestatule vaatamata asjolule, et kohtud on korduvalt asunud seisukohale, et vastutuse sellisel määral piiramine ei ole aktsepteeritav. Üldjuhul märgitakse asjatundja vastutuse piiramiseks säte lepingusse või lisana hindamisakti. Euroopas on kasutusel *European Valuation Standards*, milles on lubatud varahindajal piirata lepingus oma

<sup>150</sup> J. Wightman. Negligent Valuations and a Drop in the Property Market: the Limits of the Expectation Loss Principle. The Modern Law Review Limited 1998 (MLR 61:1, January). Published by Blackwell Publishers, lk 68- 70. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://web.ebscohost.com.ezproxy.utlib.ee/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=11&hid=12&sid=e703518e-f985-4274-95dc-3d39b2310325%40sessionmgr14> (05.04.2012).

<sup>151</sup> C. von Bar, E. Clive (viide 8 ), lk 3354.

<sup>152</sup> Appraisal Standards Board. Uniform Standard of Professional Appraisal Practice 2012-2013. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.uspap.org/#/18/> (05.04.2012.a).

<sup>153</sup> Uniform Residential Appraisal Report. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.efanniemae.com/sf/formsdocs/forms/pdf/sellingtrans/1004.pdf> (05.04.2012).

vastutust, samas on selgelt nimetatud, et kolmandad isikud, kes on äratuntavad võivad lepingulise kliendi kõrval tugineda esitatud informatsioonile.<sup>154</sup>

UK kohtutes on analüüsitud hoolsuskohustuse täitmata jätmise korral lepingutes sätestatud asjatundja vastutust piiravaid sätteid. Näiteks kaasuses, kus hageja tellis asjatundjalt maja ostmiseks m.h vara seisukorra kohta hindamisakti. Asjatundja poolt esitatud hindamisaktis oli sätestatud, et hoone ei vaja remonti ning on heas seisukorras. Laenuandja poolt esitatud dokumentides oli sätestatud asjatundja vastutuse piirang esitatud informatsiooni õigsuse eest. Lisaks oli selgesõnaliselt sätestatud, et asjatundja ei ole spetsialiseerunud vara konstruktsioonilise seisukorra hindamisele, mistõttu soovitati kliendil tellida eksperthinnang kolmandalt hindajalt. Kõnealune hindamisakt sisaldas siiski hindaja arvamust, et hoone ei vaja märkimisväärsed lisakulusid remondile. Hageja usaldas hindamisakti ning ostis kõnealuse kinnistu. Mõne aja möödudes peale tehingut kukkus korstnast tellis läbi maja katuse. Kohus asus seisukohale, et hageja tugines tehingu tegemisel asjatundja poolt esitatud informatsioonile ning lisas, et lepingus sätestatud asjatundja vastutuse piiramise kokkulepe ei ole kehtiv.<sup>155</sup>

UK õiguse järgi hinnatakse vastutust välistava klausli mõistlikkust iga konkreetse kaasuse faktiliste asjaolude pinnalt *Unfair Contract Terms Act 1977*<sup>156</sup> (edaspidi UCTA) alusel.

Kaasuses *Smith v Eric S Bush* Lord Templetoni poolt esitatud seisukohta, miks vaatamata vastutust piirava sätte olemasolule ei olnud asjatundja vastutus piiratud, on edaspidistes kaasustes palju järgitud:

- hindaja oli professionaal, kelle maksti tema poolt osutatud hindamisteenuse eest ning hindaja teadis, et 90% ostjatest ei osalenud hindamistoimingu läbiviimisel;
- enamik ostjatest ei saa endale lubada teist hinnangu tellimist sõltumatult hindajalt, mistõttu tuginevad nad laenuandja poolt esitatud hindamisaktile ning seeläbi on survestatud nende uskumine/toetumine hinnangule, mis on tellitud laenuandja poolt;
- ostjad usaldavad laenuandjat ja laenuandja poolt soovitatud hindaja professionaalsust;
- hindaja teab, et juhul, kui ta esitab vale hinnangu vara väärtusele (rikub hindamistoimingu läbiviimisel hoolsuskohustust), siis tuleneb sellest varaline kahju ostjale. Tagajärjed ostjale võivad olla katastroofilised.

<sup>154</sup> European Valuation Standards. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.tegova.org/en/p491307a9777aa> (05.04.2012.a).

<sup>155</sup> *Smith v Eric S Bush* ([1990] 1 AC 831). Vt ka V. Harpwood (viide 71), lk 82; Sama kaasuses *Harris v Wyre Forest DC* [1989] 2 All ER 514.

<sup>156</sup> Unfair Contract Terms Act 1977. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.legislation.gov.uk/> (05.04.2012).

Lord Griffiths asus seisukohale, et hinnates kas lepingusse märgitud asjatundja vastutuse piiramise sätted on konkreetsel juhul õiglased ja mõistlikud on vaja kontrollida järgmist:

- Kas pooled on võrdsed lepingu osapooled (lepingueelsed läbirääkimised)?
- Kas teise hinnangu võtmine kolmandalt sõltumatult hindajalt oli konkreetsel juhul arvestades aega ja kulusid mõistlik?
- Kui keeruline oli võetud ülesanne, mille suhtes vastutust välistati?
- Millised on praktilised tagajärjed mõistlikkuse küsimuse otsustusel?
- Iga konkreetse kaasuse juures on oluline selgitada, kes hindajalt teenuse tellis ning kes teenuse eest maksis.<sup>157</sup>

Eesti õiguse järgi on tulenevalt lepinguvabaduse ja dispositiivsuse põhimõttest<sup>158</sup> võimalik piirata kaasnevat vastutust nii lepingulises õigussuhtes kui ka deliktiõiguslikku vastutust juhuks, kui see peaks tekkima.

Juhul, kui tegemist on lepingulise õigussuhtega, selgitab kohus, kas tegemist on tüüptingimustega sõlmitud lepinguga VÕS § 35 jj alusel. VÕS § 42 lg 1 kohaselt on lepingupoolt ebamõistlikult kahjustav tüüptingimus tühine. Seega juhul, kui hindamisakti tellija õigusi või huve on ebamõistlikult kahjustatud tüüptingimustega lepingus on võimalik kontrollida vastava õigusi ja huve kahjustava sätte tühisust. Leping jääb kehtima muus osas, kui tingimuse kasutaja ei tõenda, et ta ei oleks lepingut ilma tühise või lepingu osaks mitteleotud tüüptingimusest sõlminud. Lisaks tüüptingimuse tühisusele võib lepingutingimuse tühisus tuleneda ka selle vastuolust heade kommetega TsÜS § 86 kohaselt.

VÕS kommentaaridest nähtuvalt juhul, kui asjatundja lisab oma arvamusele või teabele vastutust kolmandate isikute ees piirava klausli eesmärgiga välistada subjektiivse usaldusseisundi tekkimise võimalus, tuleb igakordselt kohtul otsustada, kas tegemist on hea usu põhimõttega kooskõlas oleva piiranguga ning millisel viisil klausel asjatundja vastutust piirab. Vastutust piiravate klauslite toime võib olla erinev. Nii võib asjatundja ja arvamuse tellija omavahel sõlmitud lepingus sisalduda kokkulepe, et arvamus on antud vaid teenuse tellinud isikule ning nimetatud isikul ei ole õigust seda esitada kolmandatele isikutele või ei ole kolmandatel isikutel õigus arvamusele tugineda. Nimetatud juhul ei teki asjatundja ja kolmanda isiku vahel VÕS § 1048 nõutavat usaldussuhet, millele vastavad isikud võiksid mõistlikult tugineda. Samas on võimalik asjatundjal kokkuleppel teenuse tellinud isikuga lisada lepingusse sätte, mille kohaselt võib kolmas isik esitatud arvamusele tugineda vaid

---

<sup>157</sup> ([1990] 1 AC 831). Vt ka V. Harpwood (viide 71), lk 82.

<sup>158</sup> VÕS § 5.

juhul, kui ta aktsepteerib arvamuses sisalduvaid vastutuse piiranguid. Vastutuse piirangutega hõlmatud küsimustes ei teki asjatundja ja kolmanda isiku vahel usalduseisundit, mistõttu ei saa kolmas isik vastutuspiirangutega hõlmatud kahju hüvitamist asjatundjalt VÕS § 1043 koostoimes VÕS § 1048 nõuda.<sup>159</sup>

Lepinguvälises õigussuhtes võib VÕS § 1051 alusel vaidlustada vastutuse välistamise või piiramise õigusvastaselt ja tahtlikult kahju tekitamise eest selle lubamatuse tõttu. Seega juhul, kui asjatundja deliktiõiguslik vastutus on välistatud või piiratud lepingulise kokkuleppena õigusvastase ja tahtliku kahju tekitamise eest, kontrollib kohus selle lubatavust. Teo õigusvastasuse kontrollimisel lähtub kohus VÕS § 1048 sätestatud õigusvastasuse eeldustest, milleks on varalises küsimuses ebaõige informatsiooni/ arvamuse esitamise või parandamata jätmise asjatundja poolt, kui isik võis sellele tugineda. Tahtluse kontrollimine<sup>160</sup> tähendab tahtlust toime panna õigusvastane tegu, seega VÕS § 1048 kohaselt ebaõige informatsiooni/ arvamuse esitamise või parandamata jätmise tahtlust, mitte varalise kahju tekitamise tahtlust.<sup>161</sup> VÕS § 1051 kohane vastutuse välistamine ja piiramine lubamatus on ette nähtud vaid juhul, kui esinevad koos mõlemad eeldused- nii õigusvastasus kui ka tahtlus.

Siinjuures peab arvestama, et vastutuse välistamine ega piiramine VÕS § 106 lg 1 alusel ei ole lubatud juhul, kui see on toimunud vastuolus avaliku korra, heade kommetega või rikuks isiku põhiõigusi. Juhul, kui kohus tuvastab vastutust piirava sätte vastuolu eelnimetatuga, vastutab asjatundja kolmandale isikule tekkinud varalise kahju eest. Omaette küsimused tõusetuvad nimetatud juhtude piiritlemisel normis sätestatuga vastuolus/kooskõlas olevatena.

Seega juhul, kui lepingus sisaldub kokkulepe vastutuse piiramise juhuks ja tegemist ei ole õigusvastase ja tahtliku kahju tekitamise juhuga, võib vastutuse piiramine kolmandate isikute ees läbi usaldusseisundi tekkimise aluste konkretiseerimise ja sellele mõistliku/ebamõistliku tuginemise, olla ka Eesti õiguses lubatav. Kohus hindab kaasustes igakordselt, kas tegemist on vastutust piirava sättega, mis on vastuolus heade kommetega, avaliku korraga või isiku põhiõigustega.

---

<sup>159</sup> Vt P. Varul, I. Kull (viide 28), lk 672.

<sup>160</sup> VÕS § 104 lg 5.

<sup>161</sup> Vt P. Varul, I. Kull (viide 28), lk 678.

### 3. Kahju hüvitamine

#### 3.1. Kahju hüvitamise eesmärk

Kahju hüvitamise kohustuse ulatust reguleerivad üldsätted on toodud VÕS-i 7. peatükis, neid sätteid kohaldatakse kõikide kahju hüvitamise liikide puhul. Kahju hüvitamise eesmärgiks VÕS 127 lg 1 kohaselt on kahjustatud isikule olukorra võimaldamine, mis oleks võimalikult lähedane olukorrale, kus ta oleks olnud, kui kohustusi ei oleks rikutud (diferentsihüpotees). Asjatundja ebaõige informatsiooni tagajärjel tekkinud kahju korral võrreldakse seega varalist kahju kannatanud isiku hüvedesituatsiooni kahju tekkimise eelsel ja sellele järgneval perioodil. VÕS § 127 lg 4 kohustab kahju tekitajat hüvitama ja kõrvaldama need kahjulikud tagajärjed, mis tekkisid kausaalsest võlasuhtest õigusvastase kahju tekitamisega. VÕS § 127 juhul ei ole tegemist kahju hüvitamise nõude alusega, selle paragrahvi kohaldamine eeldab kahju hüvitamise kohustuse olemasolu. VÕS § 127 kohaldub kõikide kahju hüvitamise nõuete korral, sõltumata sellest, kas kahjuhüvituse nõue tuleneb lepingu või muu kohustuse rikkumisest, kahju õigusvastasest tekitamisest või muudest seadustest tulenevatest alustest, niivõrd kuivõrd regulatsioonides ei sisaldu erinorme.<sup>162</sup>

Teoreetilises õiguskirjanduses on märgitud erinevate kahju hüvitamise eesmärkidena: preventsiooni, kompensatsiooni ja karistamist.

Eestis kehtiva tsiviilõiguse ja PS § 25 kohaselt on kahju hüvitamise eesmärkideks eelkõige preventsioon ja kompensatsioon.

#### Preventsioon kahju hüvitamise eesmärgina

Eristatakse kahte preventsiooni liiki: 1) üldpreventsiooni ja 2) eripreventsiooni. Üldpreventsioon toimib ennekõike ühiskondlikul tasandil, eripreventsioon rakendub konkreetse õigusrikkuja mõjutamiseks. VÕS § 1043 kohaselt peab õigusvastaselt kahju tekitanud isik kannatanule tekitatud kahju hüvitama, kui ta on kahju tekitamises süüdi või vastutab kahju tekitamise eest vastavalt seadusele. Seaduseandja kohustab seeläbi iga isikut, kes tekitab õigusvastaselt ja süüliselt teisele kahju, selle hüvitama. Preventiivne meede rakendub juhul, kui isikud püüavad kahju hüvitamise kohustuse rakendumise vältimiseks kahju tekkimist ära hoida. Preventsiooni põhimõtte järgi peaks see kahju tekitavaid tegusid tulevikus ära hoidma- *poena relata ad effectum*. Oluline on siinjuures märkida, et kahju tekitamine ei tohiks olla odavam, kui selle vältimine.

---

<sup>162</sup> T. Tampuu, J. Lahe. „Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne“ Märkusi võlaõigusseaduse 7. Peatüki kommentaaride kohta. Juridica V/2007, lk 315.

M. Kingisepp on eraldi preventiivse eesmärgina märkinud majanduslikku preventsiooni, mis põhineb turumajandusühiskonnas tegutsevate majandussubjektide ratsionaalsel käitumisel. "Erinevalt üld- ja eripreventsioonist keskenduvad majandusliku preventsiooni uurijad selle hindamisele, millisel moel mõjutavad finantsilised ja majanduslikud tingimused potentsiaalse kahjutekitaja käitumist".<sup>163</sup>

Kompensatsioon ja karistamine kahju hüvitamise printsiipidena sisaldavad mõlemad preventiivset eesmärki, kuid nende põhimõtteline erinevus võimaldab tähelepanekuid efektiivsuse osas. Nimelt karistava kahju hüvitamise meetod on preventiivse meetmena tõhusam kui kompensatsiooni nõue. Kahtlemata on mõlemal omad positiivsed ja negatiivsed omadused, neist alljärgnevalt lähemalt.

### **Kompensatsioon kahju hüvitamise eesmärgina**

Kahju tekitaja peab Eestis kehtiva *restitutio ad integrum* printsiibi kohaselt heastama kogu tekitatud kahju. Antud sättest on kehtestatud erandina kannatanu süüline osalus kahju tekitamises (VÕS § 139).<sup>164</sup> Kahju hüvitamine kannab preventiivset meedet, see sisaldab ühiskondlikku hukkamõistu õigusvastasele teole.

M. Kingisepp on seisukohal, et hüvitamise eesmärgist lähtudes tuleb õiguslikult eristada kompensatsiooni ja restitutsiooni. Restitutsioon tähendab enne kahju tekkimist olnud olukorra taastamist. Kompensatsioon on seevastu restitutsiooni rahaliseks aseaineks, mis peab täitma kannatanu ootused siis, kui restitutsioon ei osutu võimalikuks. Praktikas on tegemist üksteist täiendava kahju hüvitamise eesmärgiga.<sup>165</sup>

### **Karistamine kahju hüvitamise eesmärgina**

Eesti õiguses ei ole karistamist kahju hüvitamise eesmärgina rakendatud. Karistamine kahju hüvitamise eesmärgina on väga sarnane trahvile karistusõiguses, mõlema eesmärgiks on kahju tekitaja karistamine.<sup>166</sup> Karistusõiguslikke elemente on kompenseerimise kõrval märkimisväärses ulatuses rakendatud eeskätt *common law* õiguspraktikas- eriti selge vahetegu kompensatsiooni ja karistusliku kahju eristatuse osas nähtub USA-st. Kui kohus leiab, et kahju oli tekitatud iseäranis hoolimatu või kuritahtliku käitumise tulemusena, võib ta mõista välja karistusliku hüvitise lisaks kompensatsioonilisele hüvitisele, väljendamiseks ühiskonna

---

<sup>163</sup> M. Kingisepp (viide 52), lk 49.

<sup>164</sup> P. Varul, I. Kull jt (viide 93), lk 438.

<sup>165</sup> Ibid, lk 51.

<sup>166</sup> K. Sein. Should Estonian law Provide for an Award on Punitive Damages? – Juridica 2007, 1, lk 49.

moraalset hukkamõistu õigusrikkuja suhtes.<sup>167</sup> Sealses õiguspraktikas on probleemiks kahju tekitajalt välja mõistetud ülisuured kahjusummad. Samas ei ole kõrgendatud kahjuhüvitiste väljamaksmist ehk karistuslikku eesmärki rakendatud Põhjamaades ega ka Mandri-Euroopas.

Karistava elemendi ülekandmine karistusõigusest tsiviilõigusesse on probleemne, kuna seetõttu ei ole võimalik tsiviilõiguse ja karistusõiguse selgepiiriline eristamine teineteisest. Esiteks, ei ole võimalik aru saada, miks riik sekkub eravaidlusse ning teiseks, karistamine on ennekõike karistusõiguslikuks põhimõtteks. Tsiviilvaidlused ja nende lahendamine peaksid jääma eraõiguse küsimuseks, kompensatsioonikohustusele ei tohiks lisada põhjendamatult koormavat lisa karistuse näol. Kontinentaal-Euroopa õiguskultuur ei tunnusta karistuslikku elementi kahju hüvitamise eesmärgina tsiviilõiguses.<sup>168</sup> K. Sein on märkinud, et karistusõiguslike elementide ülekandmisel Eesti tsiviilõigusesse võib tekitada probleeme juba põhiseaduse tasandil, nimelt saaksid tsiviilkohtud seeläbi õiguse kohaldada karistust ilma, et toimuks kriminaalmenetlust.<sup>169</sup>

### 3.2. Asjatundja ebaõige teabe korral hüvitatav kahju

VÕS § 128 lg 1 kohaselt on kahju peamisteks liikideks varaline kahju ja mittevaraline kahju. VÕS § 128 lõiked 2–5, mis sätestavad kahju liikide legaalse definitsioonid, ei kujuta endast ammendavat ja imperatiivset loetelu, s.t sõltuvalt olukorrast või pooltevahelisest kokkuleppest võib kahjuks pidada veel muid kui selles paragrahvis nimetatud tagajärgi.<sup>170</sup> Varaline kahju on eelkõige otsene varaline kahju ja saamata jäänud tulu. Mittevaraline kahju hõlmab eelkõige kahjustatud isiku füüsilist ja hingelist valu ning kannatusi.<sup>171</sup>

VÕS § 1048 tagab kaitse vaid normi eesmärgist tuleneva (ettenähtava) kahju eest. Isiku- ja asjakahju tekkimine ei ole antud normi pinnalt ettenähtavaks kahjuks- varalises küsimuses antud ebaõige teabe korral kaasneb üldjuhul puhtmajanduslik kahju.<sup>172</sup> Riigikohtu

<sup>167</sup> Goetz W. Philip. The New Encyclopedia Britannica, Volume 28. Encyclopedia Britannica, Inc: Chicago 1991, lk 739 ja 864.

<sup>168</sup> Principles of European Tort Law.- Vt art 10:101. Kättesaadav arvutivõrgus : URL : <http://www egtl.org/> (15.03.12.a).

<sup>169</sup> K. Sein (viide 166), lk 51-54. Kriminaalmenetluses on kehtestatud tunduvalt kõrgem tõendamiskoormise tase süüdistatava süüdimõistmiseks, kehtib eeldus "*in dubio pro reo*" PS § 23 kohaselt. Ühe peamise aspektina deliktiõiguse kui tsiviilõigusliku instituudi erinevuse osas karistusõigusest võib esitada süü / süü puudumise presumptsiooni kohaldumist.

<sup>170</sup> Vt T. Tampuu, J. Lahe (viide 162), lk 318.

<sup>171</sup> Vt VÕS § 128 lg 2 ja 5. Deliktiõiguslikult mittevaralist kahju ei hüvitata, küll aga hüvitatakse mittevaralist kahju UK kohtupraktikast nähtuvalt lepigulises õigussuhtes vt Farley v Skinner [2002] TCLR 86, [2002] 2 AC 732 - hageja tellis hindajalt hinnangu lennujaama liiklusrütmile kohta.

<sup>172</sup> B. Schilcher, W. Posch. Civil Liability for Pure Economic Loss: An Austrian Perspective.- E. K. Banakas. Et al. Civil Liability for Pure Economic Loss. UK Comparative Law Series vol 16. London- The Hague\_ Boston: Kluwer Law International, 1994, lk 164. Vt ka I. Nõmm (viide 42), lk 94.

tsiviilkolleegiumi hinnangul puhtmajanduslikku kahju reeglina ei hüvitata.<sup>173</sup> Autori hinnangul on VÕS § 1048 puhul tegemist erandiga üldisest reeglist, antud sätte eesmärgiks on tagada kaitse puhtmajandusliku kahju korral.

USA-s on kohtud seisukohal, et asjatundja vastutus kaasneb informatsioonile ettenähtavalt tuginenud isikutele tekitatud varalise kahju korral juhul, kui isik õigustatult tugineb hindamisaktile, mis on asjatundja poolt koostatud mõistlikku hoolsuskohustust ja kompetentsi rikkudes.

*Restatement (Second) of Torts § 552B* kohaselt tuleb asjatundjal ebaõige ja hooletu informatsiooni esitamisel hüvitada kolmandale isikule tekitatud tsiviilõiguslikku vastutust kaasa toov varaline kahju, eelkõige kahju, mis hõlmab vara soetamise ja realiseerimise vääruste differentsi, spekulatiivset kahju ei kaeta.

Eeltoodu põhjal järeldub, et USA-s võib ebaõige informatsiooni tõttu tekkiv varaline kahju seisneda objekti ostmisel makstud hinna ja tegeliku väärtuse vahes. Tegelikuks vara väärtuseks on hind, millega on võimalik seda müüa juhul, kui see on teada olevas konditsioonis.

Alternatiivse võimalusena võib kahjuna hageda ka kahjude likvideerimise kulutusi objektile. Näiteks maja varjatud puuduste hilisemal ilmnemisel nende parandamise kulud. Hüvitamisele ei kuulu spekulatiivne kahju.<sup>174</sup> Hüvitamisele kuuluvad lõplikud, juba kantud "out-of-pocket" kulud.<sup>175</sup> "Loss of the bargain" kulusid on võimalik katta üksnes pettuse ja kelmuse koosseisudes.<sup>176</sup> Hüvitatavateks kahjudeks on üldjuhul siiski vaid sellised kahjud, mis on mõistlikud ja tulenevad põhjusliku seosena kahju tekitavast tegevusest.<sup>177</sup>

Kaasuses, kus isik soovis laenuga osta kinnistu, tellis laenuandja kinnistu hindamisakti. Hindamistoimingute eest esitas laenuandja arve laenuvõtjale tasumiseks. Vahetult enne laenutehingu sooritamist küsis laenuvõtja hindamisakti, et sellega tutvuda, kuid laenuandja selgitas, et akti ei ole panga failides ning hindaja võib esitada hindamisakti ise peale laenutehingu vormistamist. Peale laenutehingu sooritamist küsis laenuvõtja hindajalt hindamisakti, et sellega tutvuda. Hindamisaktist selgus, et ostetud hoone oli ehitatud ehituskeelu tsooni. Laenuvõtja lõpetas laenumaksed pangale, mistõttu laenuandja lõpetas

<sup>173</sup> RKTko 3-2-1-64-05 p 15; RKTko 3-2-1-123-05 p 24; RKTko 3-2-1-19-11 p 17.

<sup>174</sup> Larsen v. United Fed. Sav. & Loan Ass'n of Des Moines, 300 N.W.2d 281, 288 (Iowa 1981).

<sup>175</sup> Danca v. Taunton Savings Bank, 385 Mass. 1,5,429 N.E.2d 1129, 1133 (1982); Restatement (Second) of Torts § 552 comments (1977). "Out-of-pocket"- kulud, mis on juba tehtud ja mida ei ole enam võimalik muuta.

<sup>176</sup> „Loss of the bargain“- kauplemiskulud, nagu näiteks võimatus lõpetada vara müüki või muud ärilist tehingut, mis on põhjustatud lepingu rikkumisest või tahtlikust sekkumisest jms.

<sup>177</sup> Redarowiz v. Ohlendorf, 92 Ill. 2d 171, 177, 441 N.E.2d 324, 327, 65 Ill. Dec. 411, 414 (1982).



lepingu ning müüs vara kolmandatele isikutele madalama väärtusega kui laenuvõtja selle ostis. Kohus asus seisukohale, et pank oli kohustatud esitama laenuvõtjale hindamisakti laenutehingu sooritamise eelselt ning mõistis laenuvõtja kasuks pangalt välja kahju, mis oli tekkinud ostusoorituse ja tegeliku väärtuse vahena.<sup>178</sup>

Kohtud on välja mõistnud ka sellised kahjud, mis tekivad varahindaja poolt valehinnangu andmisega seotud tagatisvara müügist. Kohus on asunud seisukohale, et asjatundjal ja pangal lasub hoolsuskohustus ja nad kannavad vastutust juhul, kui laenutagatiseks olnud vara müüdi oluliselt madalama hinnaga, kui see tegelikult võimalik oleks olnud. Kaasus, kus laenutagatiseks olnud vara müüdi panga poolt kolmandale isikule varahindaja poolt soovitatud hinnaga £165,000, müüdi kolmanda isiku poolt edasi kinnisvara arendamisega tegelevale ettevõttele hinnaga £2.2 miljonit. Kohus asus seisukohale, et nii hindaja kui ka pank oli tekkinud kahju eest vastutavad, kuna turuhinnaga müümise korral oleks kaetud kõik hageja võlgnevused pangale.<sup>179</sup>

Sarnaselt Eesti õigusele ei saa asjatundja ebaõigest hinnangust tulenev kahju hüvitamise kohustus olla kannatanu rikastumise allikaks.<sup>180</sup> Kohtud on võtnud seisukoha, et juhul, kui maja on ostetud defektidega, mis ei kajastunud hindamisaktis, kuid samas ei mõjuta need vara väärtust tervikuna, siis nendest defektidest tuleneva kahju hüvitamiskohustust hindajal ei ole. See paneks hageja ebamõistlikult eelistatumas olukorda.<sup>181</sup> Samas nähtub kohtupraktikast kaasuseid kus juhul, kui varahindaja on andnud vale hinnangu vara väärtusele kohustus ta lisaks vara ostuhinna ja tegeliku väärtuse vaheks olevale kahjule hüvitama ka sellise kahju, mis oli tekkinud hoone remondikuluna.<sup>182</sup>

Asjatundja ei kohustu hüvitama tekkinud kahjusid ka neil juhtudel, kus kahju on tekkinud informatsiooni kasutamisest mõnel teisel eesmärgil, kui see kasutamiseks esitatud oli.<sup>183</sup>

Autor on seisukohal, et hüvitatava kahju üheks põhiprobleemiks on küsimus kahjuhüvitisnõude sisust. USA ja UK kohtulahenditest nähtuvalt on välja mõistetud kahjuhüvitisena üldjuhul vara ostuhinna (hindamisaktis näidatud hind) ja tegeliku väärtuse vahe, kuid samas on kohtud aktsepteerinud kahjuna ka vara remondikuludena kantud kahjusid. Sarnaselt Eesti õigusele hüvitatakse vaid varaline kahju, spekulatiivne kahju

---

<sup>178</sup> *Danca v. Taunton Savings Bank*, 385 Mass. I, 6, 429 N.E.2d 1129, 1134 (1982).

<sup>179</sup> *Francis v Barclay's Bank and Kirkby & Diamond* (2005) PNL R 18.

<sup>180</sup> VÕS § 127 lg 5; *Ruxley Electronics and Construction v Forsyth* (1995) 73 BLR 1.

<sup>181</sup> *Smith v Peter North and Partners* (2002) 82 Con LR 126.

<sup>182</sup> *Larsen v. United Federal SaVing & Loan Association* (1981) 300 NW2d.

<sup>183</sup> *Caparo Industries Plc v Dickman* (1990) 2 AC 605.

hüvitamisele ei kuulu. Samas on küsitav Eestis deliktiõiguse alusel kahju hüvitamine, mis on tekkinud valehinnangu andmisega seotud tagatisvara müügist.

### 3.3. Hüvitatava kahju ulatus

Eestis on puhtmajandusliku kahju hüvitatavusele piiride seadmisel esmaseks aluseks väärtuste skaala argument, mis põhineb filosoofilisel väärtussüsteemil ja peegeldab puhtmajanduslikke huve kui madalamat väärtust. Puhtmajandusliku kahju korral tagatakse Eestis õiguskaitse vaid loetletud juhtudel.<sup>184</sup>

Puhtmajandusliku kahju hüvitamise nõuete põhiprobleemiks on asjaolu, et nende piiramatus korral paneks puhtmajandusliku kahju hüvitatavus kahju põhjustajale vastutuskooorma, mis oleks kahju põhjustaja hooletusega võrreldes ebaproportsionaalne. Samuti ollakse seisukohal, et puhtmajanduslik kahju on lihtsalt osa nüüdisaegsest suundumusest laiendada deliktilist vastutust ja sellist suundumust tuleb piirata.<sup>185</sup> Riigikohus on seisukohal, et lepinguväliseid puhtmajanduslikke kahjunõudeid tuleb piirata- kahju tekitajal peaks olema võimalik oma vastutust ette näha ja vastutus peaks olema proportsionaalne.

I. Nõmm arvates tuleks nende deliktide puhul, millega seotud nõude ulatust VÕS 7. peatükk ei sätesta (VÕS § 1048), iga kord vastata küsimusele, milliste tähtsamate huvide kaitseks on konkreetsel juhul vaja puhtmajanduslikud huvid kaitseta jätta. Väärtuste skaala argumendile tuginev puhtmajandusliku kahju hüvitatavuse erandlikkus on Eesti deliktiõiguses väljendatud VÕS § 127 lõikes 2, mis piirab lepinguväliselt tekitatud puhtmajandusliku kahju korral vastutuse normi kaitseulatusena.<sup>186</sup> Normi kaitse- ehk rikutava kohustuse eesmärgi teooria lähtekohaks on tees, et kõik juriidilised kohustused teenivad teatud piiritletud huvide kaitset. See tähendab, et vaatamata põhjusliku seose olemasolule kahju tekitaja teo ja kannatanu kahju vahel (VÕS § 127 lg 4), ei pruugi kahju tekitaja kahju eest deliktiõiguslikult vastutada, kui õigusvastase teo toimepanemise keelu eesmärgiks ei olnud sellise kahjuliku tagajärje ärahoidmine, nagu kannatanul esines. Väärtuste skaalal põhinevate üksiknormide kaitse-eesmärgi kindlaksmääramisel on oluline koht õiguspoliitikal ja kohtutel.<sup>187</sup>

VÕS § 1048 juhul on tegemist deliktiga, mida VÕS 7. peatükk ei reguleeri, seega tuleb vastutuse ulatamine puhtmajandusliku kahjuni tuvastada rikutud kaitsenormi tõlgendamise

---

<sup>184</sup> I. Nõmm (viide 42), lk 42.

<sup>185</sup> Ibid, lk 47.

<sup>186</sup> Vt RKTko 3-2-1-30-07 p 10 kahjuhüvisnõude ulatuse kindlakstegemisel arvestada muu hulgas VÕS § 127 lg-ga 2, mis sätestab, et kahju ei hüvitata ulatuses, milles kahju ärahoidmine ei olnud selle kohustuse või sätte eesmärgiks, mille rikkumise tagajärjel kahju hüvitamise kohustus tekkis.

<sup>187</sup> I. Nõmm (viide 42), lk 41.

teel. VÕS § 1048 eesmärgiks on kaitsta isikuid asjatundja ebaõigele informatsioonile tuginemisel tehtavate ebasoodsate varaliste otsustustega kaasneva kahju eest. Hüvitatav puhtmajanduslik kahju peab jääma kaitsenormi piiresse, mille määrab kindlaks normi objektiivne eesmärk ja seadusandja subjektiivne tahe. VÕS § 1048 juhul tuleb esitada küsimus, kas asjatundja on võtnud endale puhtmajanduslike kahjude kandmise riski.

Nii kahju hüvitamise kui ka vastutuse ulatuse kindlaksmääramisel tuleb otsustada normatiivsetest kriteeriumitest lähtuvalt, kumb võlasuhte pooltest peab puhtmajanduslike kahjude riisikot kandma. Kohus hindab igal üksikjuhul, kas konkreetne varahindaja kuulub VÕS §-s 1048 nimetatud asjatundjate hulka, kellel on eriline kutsetegevusest tulenev usaldusseisund.

USA-s arvestavad kohtud vastutuse ja kahju hüvitamise ulatuse selgitamisel kannatanule kahju tekkimise ettenähtavuse olemasoluga, seosega kostja käitumise ja kahju tekkimise vahel, kostja käitumise moraalse etteheidetavusega, võimalusega vältida kahju tekkimist tulevikus, antud valdkonna kahju tekkimise riski kindlustatuse kättesaadavust jms.<sup>188</sup>

Kahju ettenähtavuse nõue on I. Nõmm arvamuse kohaselt Eesti deliktiõiguses küsitav. Probleemiks on asjaolu, et VÕS § 127 lõige 3, mis sätestab kahju tekitaja kohustuse hüvitada üksnes kahju, mida ta nägi ette oma kohustuse rikkumise võimaliku tagajärjena, kehtib üksnes lepinguliste võlasuhte korral. Deliktiõiguses saab ettenähtavus tulla kõne alla vaid juhul, kui normi kaitse-eesmärgiks on kaitsta ainult ettenähtava kahju eest. Nii saab deliktilise vastutuse juhtudel õigusvastase teo toimepannud isik vastutusest vabanemiseks tugineda vaid VÕS § 1050 lõigetele 1 ja 2 ning tõendada muuhulgas, et talle ei saa hooletut käitumist ette heita, kuivõrd mõistlikult võttes ei olnud tal võimalik ette näha põhjuslikku seost oma teo ja kahju vahel.<sup>189</sup>

Autori hinnangul on VÕS § 127 lg-s 3 sõnaselgelt väljendatud seisukoht, et ettenähtavuse reegel on rakendatav vaid lepingulises õigussuhtes, seega ettenähtavuse reegli kasutuselevõtt deliktiõiguses oleks otseses vastuolus seaduses sätestatuga mis ei ole lubatav. VÕS § 1050 lg 1 kohane asjatundja vastutusest vabanemise võimalikkus on aga autori hinnangul küsitav. Juhul, kui asjatundja poolt varalises küsimuses esitatud teabele tugineb isik, kes ei olnud mõistlikult ettenähtav on võimalik vastutusest vabanemine juba teo õigusvastasuse tuvastamise etapis- teabe saaja ja selle esitaja vahel ei teki usaldusseisundit.

---

<sup>188</sup> Haldane v. Freedman, 204 Cal. App. 2d 475, 478, 22 Cal. Rptr. 445, 446-47 (1962); Biakanja v. Irving, 49 Cal. 2d 647, 650, 320 P.2d 16, 19 (1958). Licata v. Spector, 26 Conn. Supp. 378, 383, 225 A.2d 28,31 (1966).

<sup>189</sup> I. Nõmm (viide 42), lk 19-20 .

USA-s ja UK-s lähtuvad kohtud arusaamast, et vastutus puhtmajanduslike kahjude eest tuleks välistada alati, kui üksikisikule tekkinud majanduskahju korvab kasu ühiskonnale (õigusvastane käitumine ei tekita kahju ühiskonnale tervikuna).<sup>190</sup>

I. Nõmm on seisukohal, et ka Eesti õiguse põhjal võib tajuda, et puhtmajandusliku kahju eest vastutamise määr sõltub üksikisiku kahju ja ühiskonnale korda mineva kahju suhtest ning on piiratud ühiskonnale oluliste kõrvalmõjudega. Nii ei ole meil puhtmajandusliku kahju hüvitamine mõeldav, kui kahju on tekkinud kannatanutele kahjulikust tegevusest, millest aga üldsusel on kasu.<sup>191</sup>

Autor asub seisukohale, et antud küsimuses orienteerumiseks tuleb juhinduda kohtute poolt VÕS § 140 lg 1 alusel tehtavatest diskretsiooniotsustest.<sup>192</sup>

Kahju hüvitamise ulatuse kohtupraktilisest baasist tuleb varahindajate kaasustest enim esile 1980.-ndate kinnisvarabuumi järgseid kohtulahendeid, mil hageja nõudeks oli kinnisvarahinna langusest tulenev kahjude hüvitamise nõue. Kohtud asusid üldjuhul seisukohale, et vastutuse ja kahju hüvitamise ulatuse kindlakstegemine toimub põhjusliku seose tuvastamise etapis. Kasutades „*but for*“ testi selgitatakse kas kostja kahju tekitav tegu on tekkinud kahju põhjuseks. Kinnisvaraturu langus ei saanud kohtu hinnangul olla hagejale tekkinud kahju põhjuseks, kahju oleks tekkinud sõltumata kostjapoolsest hinnangust vara väärtusele. Kohus lisas, et kahju suurus saab olla mõeldav vaid ettenähtava kahju suurusena, mitte turu muutustest tingitud kahju suurusena. Seega jäid kirjeldatud kaasustes esitatud nõuded üldjuhul rahuldamata. Samas asus kohus seisukohale, et asjatundja peab andma ka langeva/muutuva turu situatsioonis adekvaatseid hinnanguid.<sup>193</sup>

Autori hinnangul ei ole VÕS § 127 lg-st 2 tulenevalt VÕS § 1048 eesmärgiks kaitsta langeva turu tingimustes tekkiva kahju eest. Asjatundja ei ole prohvet, kes peab suutma ette näha kõiki võimalikke kaasnevaid riske, hindaja kohustuseks on täita hoolsusstandard hindamistoimingut sooritades ning arvesse võetakse antud ajahetkel valitsev situatsioon kinnisvaraturul. Samas peaks asjatundja tulenevalt oma erialasest oskusteabest suutma kliendile esitada ka muutuva turu tingimustes adekvaatse hinnangu hinnamuutusele turul.

---

<sup>190</sup> Vt kaasus *Donoghue v Stevenson* All ER Rep 1; [1932] AC 562.

<sup>191</sup> I. Nõmm (viide 42), lk 48.

<sup>192</sup> VÕS § 140 lg 1 kohaselt juhul, kui kahju hüvitamine täies ulatuses oleks kohustatud isiku suhtes äärmiselt ebaõiglane või muudel põhjustel mõistlikult vastuvõetamatu. Seejuures arvestab kohus eelkõige vastutuse iseloomu, isikutevahelisi suhteid ja nende majanduslikku olukorda, s.h kindlustuse olemasolu.

<sup>193</sup> *South Australia Asset Management Corporation v York Montague* (1997) AC 191. Vt ka *Bank Bruxelles Lambert v Eagle Star Insurance* (1996) 3 WLR 87.

### 3.3.1. Solidaarvastutusest ja kannatanu osalusest tingitud kahjuhüvitise ulatuse piiramine

Ebaõige informatsiooni esitamisel võib vastutus kolmandale isikule tekkinud kahju eest kaasneda lisaks asjatundjale ka isikule, kes vastava vara väärtuse hinnangu tellis. Sellisel juhul võib tegemist olla kahju ühise põhjustamisega mitme isiku poolt (mitu tegu kokku põhjustasid kahju). Kahju võib olla põhjustatud mitme isiku samaaegsete või eri aegadel toime pandud tegudega, oluline ei ole tegevuse kooskõlastatus. Samuti ei oma tähtsust asjaolu, et vastutus kahju tekitava teo eest ei tulene kahju tekitajatel ühest ja samast deliktiõiguslikust alusest (ühe vastutus võib tuleneda näiteks deliktist ja teise isiku vastutus võib tuleneda lepingust). Nii ühine kahju põhjustamine, kui ka vastutus teise isiku eest toovad kaasa solidaarvastutuse VÕS § 137 lg 1 alusel.<sup>194</sup>

UK kohtulahenditest nähtuvalt kaasneb asjatundjale vastutus ja kahju hüvitamise kohustus nii töölepingu kui ka käsunduslepingu alusel teostatud hindamistoimingutest. Näitena võib siinjuures esitada kaasuse, kus kostja teostas kinnisvara hindamise oma tööandja Clive Walker Associates juures tööl olles. Hindamise protsess toimus Bradford & Bingley BS juhendamisel eesmärgiga selgitada kinnistu väärtus, mida hageja soovis osta. Peale tehingu sooritamist selgus, et hindamisaktis esitatud väärtus oli ebaõige. Clive Walker Associates oli vahepeal pankrotistunud, seega esitas hageja kahjunõude vahetult hindaja vastu. Hindaja tunnistas oma eksimust hindamisel, kuid samas palus jätta hagi rahuldamata põhjusel, et hageja oleks pidanud esitama hagi tema tööandja vastu. Kohus asus seisukohale, et tulenevalt hindaja professionaalsusest eksisteeris hindajal ettevõtte töötajana vahetu hoolsuskohustus (*duty of care*) hageja ees, mistõttu oli hageja õige kostja vastu hagi esitanud. Lisaks selgitas kohus, et hageja ei olnud teadlik asjaolust, kes konkreetselt hindamise teostas, kuid samas usaldas ta hindamistoimingut teostanud hindaja professionaalsust ning tugines mõistlikult sellele.<sup>195</sup> Eesti õiguse järgi tuleks antud juhul rakendada töölepingu seadusest<sup>196</sup> tulenevaid erisätteid.<sup>197</sup> Samuti tuleb arvestada, et vastutuse juhtudel teise isiku eest, nagu juhatuse

<sup>194</sup> VÕS § 137 lg 1 kohaselt juhul, kui mitu isikut vastutavad samal või erinevatel alustel kolmanda isiku suhtes viimasele tekitatud kahju eest, vastutavad nad hüvitise maksmise eest solidaarselt.

<sup>195</sup> Merritt v Babb (2001) QB 1174. Eesti õiguse kohaselt on sarnases õigussuhtes võimalik solidaarvastutuse tekkimine. Vastutust teise isiku eest reguleerib õigusvastaselt tekitatud kahju kaasustes VÕS § 1054 vt ka TsÜS § 132 ja 133.

<sup>196</sup> RT I 2009, 5, 35... RT I, 10.02.2012, 2.

<sup>197</sup> Vahet tuleb teha käsunduslepingul ja töölepingul vt töötajale rakenduvaid erisätteid: TLS § 76 lg 1 kohaselt juhul, kui töötaja vastutab kolmandale isikule tööülesannete täitmise käigus tekitatud kahju eest, peab tööandja vabastama töötaja kahju hüvitamise ja vajalike kohtukulude kandmise kohustusest ning need kohustused ise täitma. Samas TLS § 76 lg 4 kohaselt ei välista ega piira lg-s 1 sätestatu töötaja vastutust kolmandale isikule tahtlikult tekitatud kahju eest.

liikme käsund ei ole tegemist kahju ühise põhjustamisega, siiski on tegemist solidaarvastutusega.<sup>198</sup>

USA-s on eraldi kaasusteks finantsasutuste hindajatega (*in-house appraiser*) sõlmitud lepingud, millele laenuvõtja on kolmanda isikuna tuginenud. Juhul, kui laenuvõtja õigustatult tugineb laenuandja poolt tellitud hindamisaktile, mille tagajärjel tekib põhjuslikus seoses kahju põhjusel, et hindamisakt on koostatud hoolsuskohustust rikkudes (ebaõige) vastutavad kahju eest nii asjatundja kui ka laenuandja. Samas ei järeldu vastutus automaatselt ainuüksi asjaolust, et laenuvõtja on ettenähtavaks isikuks, kes tugineb hindamisaktile.<sup>199</sup>

Solidaarvastutuse juhtudel on oluline kahju tekitanud isikute süü vormide eristamine. Juhul, kui üks kahju põhjustajatest vastutab tahtluse ja teine üksnes hooletuse eest, oleks võrdsetes osades kahju hüvitamiseks kohustamine autori arvamuse kohaselt ebaõiglane.<sup>200</sup> Selline ebaõiglus on VÕS § 137 lg 2 sätestatud vastutuse jagunemisel arvestatav ka kohtu poolt VÕS § 140 lg-s 1 kohaselt kahju hüvitise piiramise alusena.

VÕS § 137 lõike 2<sup>201</sup> suhtes on kohaldatav Riigikohtu seisukoht, mille kohaselt võib kohus hea usu põhimõttest tulenevalt kahju tekitaja pahatahtliku ja omakasule suunatud õigusvastase teo korral panna kahju hüvitamise eest solidaarvõlgnike omavahelises suhtes vastutama üksnes pahatahtlikult ja omakasu eesmärgiga tegutsenud võlgniku.<sup>202</sup> Seega juhtudel, kus asjatundja on tekitanud kahju pahatahtlikult ja omakasule suunatud õigusvastase teo korral võib kohus tulenevalt VÕS § 6 sätestatud hea usu põhimõttest vabastada käsundiandja vastutusest ning panna vastutama üksnes pahatahtlikult ja omakasu eesmärgiga tegutsenud käsundisaaja.

Lisaks arvestab kohus kahjuhüvitise ulatuse kindlaksmääramisel alati VÕS § 138 lg-s 3 sätestatuga, mille kohaselt võib igalt isikult nõuda kahju hüvitamist määral, mis vastab tõenäosusele, mil määral isik võis kahju tekkimise põhjustada.<sup>203</sup>

Kahjustatud isiku osalus kahju tekkimisel on sätestatud VÕS § 139-s, mille kohaselt selgitatakse, kas osa tekkinud kahjust on põhjustanud kahjustatud isik ise ning kas ta seetõttu kannab ka vastutust tekkinud tagajärje eest. Juhul, kui kannatanu omaosalus kahju tekkimises

<sup>198</sup> T. Tampuu (viide 57), lk 167.

<sup>199</sup> Vt ka The Paratus AMC Ltd & RMAC 2005 NS1 PLC v Countrywide Surveyors Ltd (2011)

<sup>200</sup> BGB § 426 kohaselt on solidaarvõlgnikud omavahelises suhtes kohustatud võrdsetes osades, kuivõrd ei ole määratud teisiti. Vastupidisel arvamusel on M. Kingisepp (viide 52), lk 130.

<sup>201</sup> VÕS § 137 lg 2 kohaselt jaguneb vastutus kahju hüvitamisel mitme isik poolt nende omavahelises suhtes arvestades kõiki asjaolusid, eeldades kohustuse rikkumise raskust või muu käitumise õigusvastasuse laadi, samuti riisiko astet, mille eest iga isik vastutab.

<sup>202</sup> RKTko 3-2-1-70-06 p 14.

<sup>203</sup> TLS § 74 lg 7 kohaselt ei saa tööandja kahju hüvitamisel tugineda VÕS §-le 138.

on tõendust leidnud, vähendatakse omaosaluse ulatuses teise poole tekkinud kahju hüvitamise kohustust.<sup>204</sup> VÕS § 139 lg 2 kohaselt lasub kahjustatud isikul kahju vältimise ja vähendamise kohustus, see on hea usu põhimõtte väljendus ning samas erandiks täieliku kahju hüvitamise põhimõttest.<sup>205</sup> UK õiguses juhindutakse kannatanu kaassüü selgitamisel *Contributory Negligence Act-is* sätestatust.<sup>206</sup> Kohtupraktikast nähtuvalt on kannatanu kaassüü juhtusid erinevaid, näitena võib esitada juhud, kus kannatanu on ebamõistlikult tuginenud asjatundja poolt esitatud informatsioonile, sellisel juhul piirab kohus kostja vastutust ning hüvitatava kahju ulatust.<sup>207</sup> Kohus arvestab kaassüü selgitamisel, kas kannatanu on kahju vältimiseks ja vähendamiseks toiminud mõistliku isiku käitumisstandardile vastavalt.

Sarnaselt USA ja UK õigusele tuleb autori hinnangul ka Eesti kohtutel kannatanu kasuks välja mõista varaline kahju, mis on tekkinud hindaja ebakohasele hinnangule õigustatud tuginemise tagajärjel. Kahju hüvitise väljamõistmisel ja suuruse kindlaksmääramisel tuleb juhinduda varalise kahju hüvitamise ülpõhimõtetest: 1) kasutades diferentsihüpoteesi tuleb kannatanu varaline olukord viia võimalikult sellisesse seisu, kui see oli enne delikti toimepanemist (VÕS § 127 lg 1); 2) välistada kannatanu rikastumine (VÕS § 127 lg 5); 3) arvestada kannatanu omaosalusega kahju tekitamisel (VÕS § 139) ja õiglase hüvitise määramiseks muude vajalike asjaoludega (VÕS § 140).<sup>208</sup> Nii VÕS § 139 kui ka §140 sätestatud kahjuhüvitise piiramise alused on väljundiks hea usu põhimõttele, mõlemal kahjuhüvitise vähendamise juhul on tegemist konkreetse kaasuse asjaoludel põhineva kohtu diskretsiooniotsusega.

### **3.3.2. Kahjuhüvitise piiramine tulenevalt informatsioonile tuginevast isikust**

UK kohtupraktikast nähtuvalt arvestab kohus kahjuhüvitise ulatuse ja asjatundja vastutuse kindlaksmääramisel hageja tegutsemisega majandus- või kutsetegevuses, millest tulenevalt lasub informatsioonile tuginejal võrreldes keskmise mõistliku isikuga kõrgem hoolsuskohustus. Kaasuses, kus hageja ostis kinnisvara tuginedes panga poolt tellitud hindamisaktile, tekkis tulenevalt ebakorrektest hindamisaktist hagejale varaline kahju. Kohus

<sup>204</sup> VÕS § 139 lg 1 kohaselt juhul, kui kahju osaliselt tekkis kahjustatud isikust tulenevatel asjaoludel või ohu tagajärjel, mille eest kahjustatud isik vastutab, vähendatakse kahjuhüvitist ulatuses, milles need asjaolud või oht soodustasid kahju tekkimist. Vrd BGB § 254 lg 1. Kannatanu kaassüüst tuleb eristada õigusvastasust välistava asjaoluna kannatanu nõustumust kahju tekkimisel.

<sup>205</sup> P. Varul, I. Kull jt (viide 28), lk 485. VÕS § 139 lg 2 kohaselt kohaldatakse VÕS § 139 lg 1 sätestatut ka juhul, kui kahjustatud isik jättis kahju tekitaja tähelepanu juhtimata ebatavaliselt suurele kahju tekkimise ohule või jättis kahju tekkimise ohu tõrjumata või jättis tegemata toimingut, mis oleks tekkinud kahju vähendanud, kui kahjustatud isikult oleks võinud seda mõistlikult oodata. Vrd BGB § 254 lg 2.

<sup>206</sup> Contributory Negligence Act. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.legislation.gov.uk/> (11.04.2012).

<sup>207</sup> Clonard Developments Ltd v. Humberts [1999] EGCS 7; Yianni v Edwin Evans & Sons (1982) 2 QB 438.

<sup>208</sup> Õiglase hüvitise määramisel arvestatavad asjaolud vt Earl of Malmesbury v Strutt & Parker (2007) 20 EG 296.

leidis, et hageja tegutses tehingut sooritades majandustegevuses, seega oleks hageja pidanud tellima ise sõltumatult hindajalt hindamisakti, mitte tuginema panga poolt tellitud hindamisaktile.<sup>209</sup>

USA-s arvestab kohus kahjuhüvitise ulatuse määramisel alati ka laenuvõtja kogemustega ja teadmistega vastava vara (näiteks kinnisvara) hindamisaktile tuginemisel. Kui laenaja on kinnisvarainvestor, võib kohus tulenevalt laenusaaja kutsealasest tegevusest ja teadmistest piirata nii asjatundja kui ka laenuandja vastutust. Juhul, kui laenuvõtjaks on füüsiline isik, kes ei oma erialaseid teadmisi ja kogemusi on nii laenuandja kui ka asjatundja hoolsuskohustus kõrgem.<sup>210</sup>

Sarnaselt USA kohtupraktikale hindavad ka UK kohtud asjatundja vastutuse ja kahjuhüvitise kindlaksmääramisel ostja kinnisvara-alast kogemust, haridust, teadmisi jms. Juhul, kui isikule tulenevalt tema teadmistest ja kogemustest peaks olema kahju tekkimise võimalikkus ettenähtav, kui ta sellele vaatamata võtab ettevaatamatult riski kahju tekkimise eest, siis piirab kohus kahjuhüvitise suurust. Näiteks kaasuses, kus asjatundja oli reklaamis esitanud müüdava kinnistu konkreetse m<sup>2</sup> suuruse. Asjatundja vastutus esitatud informatsiooni eest oli prospektis piiratud. Ostja ostis kinnistu, kuid kinnistu osutus hiljem reklaamitud suuruselt väiksemaks. Kohus asus seisukohale, et ostja oli antud kaasuses piisavate teadmistega ostutehingu sooritamisel, et mõista informatsioonile tuginemise korral selle võimalikke tagajärgi. Kaasuses omas olulist tähendus ostetava objekti hind 800 000 £, millisel juhul oleks ostja tulenevalt mõistlikkuse põhimõttest pidanud kontrollima esitatud faktilisi andmeid.<sup>211</sup>

Erialakirjandusest nähtuvalt võimaldatakse Saksamaal arvamuse andjal oma vastutus välistada seeläbi, et ta arvamuses viitab, et teatud arvamuse andmiseks vajalikku informatsiooni ei ole talle esitatud või tema järeldused tuginevad ainult käsundiandja poolt esitatud informatsioonil. Juhul, kui kahjustatud isik teadlikult esitab asjatundjale ebaõige informatsiooni esineb alus asjatundja vastutuse piiramiseks.<sup>212</sup>

Ka USA kohtupraktikast nähtuvalt on asjatundja vastutus kahju tekkimise korral välistatud juhtudel, kus klient on esitanud asjatundjale faktilisi andmeid hinnatava objekti kohta, millele tuginedes on asjatundja esitanud omakorda ebaõige teabe või arvamuse. Kohtud hindavad asjatundja hoolsuskohustuse täitmise juures tellimuse esitaja poolt antud juhiseid objekti

---

<sup>209</sup> Scullion v Bank of Scotland plc (2011) EWCA Civ 693.

<sup>210</sup> R. P. Malloy. Lender Liability For Negligent Real Estate Appraisals. University of Illinois Law Review, 1984, lk 65. Kättesaadav arvutivõrgus : URL: <http://repository.law.ttu.edu/bitstream/handle/10601/613/molloy1.pdf?...> (11.04.2012.a).

<sup>211</sup> McCullagh v Lane Fox & Partners ([1996] 1 EGLR 35.

<sup>212</sup> U. Volens(viide 39), lk 336- 338.



hindamisel.<sup>213</sup> Näiteks Arizonase apellatsioonikohtu lahendis tegi hageja hinnapakumise Scottsdali maja ostmiseks hinnaga 605 200 \$. Pakkumine esitati kirjalikult Arizona Maaklerite Assotsiatsiooni vormi „Elukondliku kinnisvara edasimüügi leping“ järgi, milles oli sätestatud, et ostja kohustu tehingu tegema vaid „sõltuvuses objekti hinnangust, mis antakse laenuandja aktsepteeritud hindaja poolt, mitte väiksemas summas, kui müügihind.“ Aasta hiljem soovis hageja refinantseerida laenu ning tellis uue hindamisakti, millest selgus, et maja oli oluliselt väiksem ruutmeetrite arvu poolest, kui seda kostja poolt esitatud hindamisaktis kajastati. Maja tegelik turuväärtus oli seega oluliselt madalam. Antud kaasuses asus kohus seisukohale, et hageja ei tõendanud asjatundja poolt esitatud informatsioonile tuginemist ega ka fakti, et asjatundjal lasus hageja ees vastav hoolsuskohustus tulenevalt ostjapoolsetest juhistest hinna osas. Sõltumata asjaolust, et hindaja poolt esitatud teave vara väärtuse kohta oli vale.<sup>214</sup>

Asjatundja poolt esitatud informatsioonile tugineda sooviv isik kohustub ka Eesti õiguses järgima oma tegevuses käibes vajalikku tähelepanu ja hoolsust ning olema veendunud varalist otsust tehes asjatundja ja esitatud informatsioonile tuginemise õigustatuses. USA ja UK õigusega võrreldes seisneb põhimõtteline erinevus asjaolus, et kahjustatud isiku hooletus kui kahju (kaas)põhjus ei välista VÕS järgi iseenesest kostja süüd, kui deliktilise vastutuse eeldust. Asjatundja süüd VÕS järgi eeldatakse, süü aste tehakse kindlaks tulenevalt objektiivse hoolsusnormi rikkumisest, VÕS § 1050 lg 2 sätestatud subjektiivset etteheidetavust asjatundja süü astme kindlakstegemisel ei arvestata. Autor paigutas antud alapeatüki kahju hüvitamise temaatika alla, sest teabele tugineja tegevusest või tegevusetusest tingituna tekkinud (kaas)kahju, mille tekitamise või soodustamise eest kannatanu vastutab, omab Eesti õiguses tähendust kahjuhüvitise ulatuse kindlaksmääramisel VÕS §-de 139 ja 140 sätestatu alusel.

Autori hinnangul ei ole varahindajate vastutuse aspektist vajalik kehtestada seadusandlikku eriregulatsiooni. VÕS § 1043 koosmõjus VÕS §-ga 1048 on kolmandate isikute õigused deliktiõiguslikult kaitstud, kuid see on otseses seoses kohtute diskretsiooniotsustega väljamõistetava kahju ja vastutuse ulatuse piiritlemisel.

---

<sup>213</sup> EKHÜ Heade Tavade Koodeksi kohaselt peaks hindaja keelduma hindamistoimingutest, mille puhul klient avaldab survet hindaja arvates väära lõpptulemuse suunas.

<sup>214</sup> Sage v. Blagg Appraisal Company Ltd (2009.a) No. 1 CA-CV 08-0331.

### 3.4. Kahju hüvitamiseks õigustatud subjektid

VÕS § 1048 kohaselt on „teiseks isikuks“ kõik need isikud, kelleni teave või arvamus on jõudnud lepinguväliselt. Antud paragrahvis ei ole piiratud isikute ringi, kes kahju hüvitamise nõude asjatundja vastu võiksid esitada. Informatsioonile tuginevateks isikuteks võivad olla nii juriidilised kui ka füüsilised isikud.

H. Tammiste on seisukohal, et õigustatud subjektide ring ei saa olla määramatu, kuna see tooks asjatundjale kaasa vastutuse hoomamatu hulga isikute ees. Asjatundjal on võimatu ette kujutada ja kontrollida isikute ringi, kellele tema antud teave otseselt suunatud ei ole, kuid kes siiski võiksid esitatud teabele lepinguväliselt tugineda.<sup>215</sup>

Autor on seisukohal, et asjatundja poolt esitatud teabele või arvamusele tuginevate subjektide ringi piiramine H. Tammiste poolt nimetatud põhjusetel on vajalik. Vastuse küsimusele, kuidas piirata asjatundja poolt esitatud teabele tuginevate isikute ringi, leiab ühe võimalusena selgitades võrreldavate riikide õigust ja kohtupraktikat.

DCFR art VI.-2:207 ei ole sarnaselt VÕS 1048-ga määratlenud isikute ringi, kes võivad informatsioonile või nõuandele tugineda, samas nähtub erialasest kirjandusest, et sätte rakendusala nähakse siiski üksnes juhtumeid, millal asjatundjale on selge, missugused isikud esitatud informatsioonile võivad tugineda.<sup>216</sup> DCFR-i art VI.-2:207 kohaselt hinnatakse subjekti informatsioonile tuginemise õigustatust lähtudes mõistlikkuse põhimõttest (*reasonable reliance*), seeläbi piiratakse asjatundja vastutust ning määratletakse isikute ring, kes võivad informatsioonile tugineda.

Mõistlik tuginemine informatsioonile hõlmab eritahulisi õiguslikke aspekte: esiteks peab olema asjatundja oma erialases kutsetegevuses usaldusväärne, kuid teiseks peab olema ka isiku tuginemine informatsioonile õigustatud tulenevalt isiku seotusest konkreetse õigussuhtega. USA ja UK kohtupraktikast nähtuvalt hindab kohus informatsioonile tuginemise õigustatust tulenevalt informatsioonile tugineja vanusest, teadmistest, kogemustest jms. Nii näiteks n.ö noore laenuvõtja (*first time buyer*) tuginemine korteriühistu poolt tellitud hindamisaktile on aktsepteeritav<sup>217</sup>, samas kui kinnisvaraagendi tuginemine korteriühistu

<sup>215</sup> H. Tammiste (viide 12), lk 386. Vt ka I. Nõmm (viide 42), lk 95; V. Harpwood (viide 71), lk 81.

<sup>216</sup> C. von Bar, E. Clive (viide 8), lk 3346; U. Volens (viide 39), lk 334.

<sup>217</sup> *Yianni v Edwin Evans & Sons* (1982) 2 QB 438.

poolt tellitud hindamisaktile ei ole kohtute hinnangul lubatav.<sup>218</sup> Saksa kohtupraktika kohaselt hinnatakse samuti asjatundja informatsioonile tuginemise õigustatust tulenevalt mõistlikkuse põhimõttest.<sup>219</sup>

Leidmaks vastust küsimusele, kas esitatud informatsioonile on võimalik mõistlikult tugineda tuleb välja selgitada:

- asjatundja avalduse eesmärk;
- asjatundja avalduse edastamise eesmärk;
- hageja, kostja ja kolmanda isiku omavaheline suhe;
- informatsioonile tuginevate isikute ring;
- asjatundja arvamuse saaja teadmised ja kogemused.<sup>220</sup>

UK kohtupraktika kohaselt saab vastutus tekkida üksnes juhul, kui asjatundja on avalduse esitanud konkreetsel eesmärgil, vastasel juhul ei eksisteeri poolte vahel spetsiaalset suhet (*special relationship*). Kaasuspõhine näide, kus kohus on jätnud hageja nõuded rahuldamata põhjusel, et hindamisaktile tugineva isiku ja kostja vahel ei ole piisavalt lähedane suhe oli kohtuasjas, kus hageja, kes oli mõrvatud isiku lesk esitas hagi hindaja vastu, kes andis hinnangu ettevõtte varade väärtusele nende likvideerimisel abikaasa surma järgselt. Hageja väitis, et likvideerimine toimus alahinnatult, jättes tema abikaasa kinnisvara laenudega kaetuks kreditoride ees. Kohtunik asus seisukohale, et antud kaasuses ei olnud piisavalt vahetat suhet (*special relationship*) osapoolte vahel, kuigi mõistliku ettenähtavuse testi (*foreseeability*) eeldused olid täidetud. Kohus asus seisukohale, et hindaja ei vastuta hagejale tekkinud kahjude ees.<sup>221</sup>

Nii DCFR artiklis VI.-2:207 kui ka USA ja UK kohtupraktikas on asjatundja vastutuse tekkimise eelduseks lisaks eelnimetatule asjaolu, et isik oli informatsioonile tuginejana ettenähtav.<sup>222</sup> Vastasel juhul puudub USA-s ja UK-s asjatundjal hageja ees hoolsuskohustus (*duty of care*). Näiteks kaasus, kus kinnistu omanik tellis hinnangu asjatundjalt, et veenduda hoone juurdeehituse plaanide realiseerimise korral selle jäämine krundi piiridesse. Seitse aastat hiljem, kui kinnistu oli vahetanud kahel korral omanikku, avastasid naaberkinnistu

<sup>218</sup> *Stevenson v Nationwide Building Society* (1984) 272 EG 663.

<sup>219</sup> U. Volens (viide 39), lk 338.

<sup>220</sup> *James McNaughton Papers Group Ltd. v Hicks Anderson & Co.* (1991) 1 AER 134.

<sup>221</sup> *Raja v Austin Gray (a firm)* [2002] EWCA Civ 1965.

<sup>222</sup> *Larsen v. United Fed. Say. & Loan Ass'n of Des Moines*, 300 N.W.2d 281, 287 (Iowa 1981); *Danca v. Taunton Say. Bank*, 385 Mass. 1, 6, 429 N.E.2d 1129, 1134 (1982).

omanikud, et hoone juurdeehitus ulatub nende kinnistule. Naabrid esitasid hagi kinnistu viimaste omanike vastu ning nõudsid tekitatud kahjude hüvitamist. Kohus ei kohaldanud antud kaasuses Restatement (2) § 552 alusel asjatundja vastutust, kuid märkis, et asjatundja vastutus kaasneb juhul, kui on tuvastatav lepinguline õigussuhe või asjatundjale oli teada, et konkreetne kolmas isik tugineb oma otsustustes asjatundja poolt antavale hinnangule.<sup>223</sup>

Laenuga kinnisvara ostu-müügi puhul on ettenähtavad hindamisaktile tuginevad isikud: müüja, ostja ja laenuandja. Põhilisteks hindajate vastutuse kaasusgruppide stsenaariumid ongi seotud laenuandjate<sup>224</sup> ja laenuvõtjatega<sup>225</sup>, mille olulisemad tunnused on:

- Laenutagatise väärtuse hindamine;
- Laenuandja või laenuvõtja tellimusel antud hinnang;
- Hoolsuskohustus laenuvõtja või laenuandja kui kolmanda isiku ees, kes on ettenähtavalt hindamisaktile tuginevaks isikuks.

Laenuandja on üldjuhul kolmanda isikuna ekspertarvamusele tugineva isikuna ettenähtav, seetõttu on nii USA kui ka UK kohtutes täheldatavad kohtulahendid, kus kahju on laenuandja kasuks välja mõistetud, kuid esineb ka kohtulahendeid, kus kahjunõue on jäetud rahuldamata põhjusel, et hageja tegutses informatsioonile tuginejana majandus- ja kutsetegevuses. Näitena võib siinjuures esitada kaasuse, kus ekspert hindas kolme kinnistut Londoni kesklinnas ning lisas hindamisaktile vastutust välistava sätte, mille kohaselt oli hindamisakt kasutamiseks üksnes selle tellijale (laenuvõtja) ning kolmandad isikud võisid hindamisaktile tugineda üksnes hindaja kirjalikul nõusolekul. Laenuvõtja taotles finantsettevõttelt laenu, mistõttu esitas hindaja koopia hindamisaktist laenuandjale. Laenuandja ei suutnud anda laenu kogusummas ning kaasas projekti kaasfinantseerija, kellele esitas ise koopia finantseeritava objekti hindamisaktist. Laenuvõtja sattus laenuandja ees makseraskustesse, kinnistud nõuti tagasi, laenuandjad kandsid tulenevalt liiga kõrgest eksperdi antud hinnangust kahju. Apellatsioonikohus asus seisukohale, et kaasatud finantsettevõtte ei olnud kliendiks vastutust piirava sätte tähenduses ning lisas, et vastutust piirav klausel oli mõistlik tulenevalt UCTA 1977 testist, seega kehtiv tellijaga sõlmitud lepingus. Tehingu äriline loomus oli antud kaasuses otsustava tähendusega - teine laenuandja tegutses majandus- ja kutsetegevuses, seega pidi ta olema teadlik võimalikest hindamisaktis esitatud informatsioonile tuginemise

---

<sup>223</sup> Essex v Ryan 446 N.E.2d 368, 371 (Ind. Ct. App. 1983).

<sup>224</sup> Singer v Friedlander v John D Wood (1955-95) PNL 70.

<sup>225</sup> Merritt v Babb (2001) QB 1174; Smith v Eric S. Bush (1990) 1 AC 831; Yianni v Edwin Evans (1982) QB 438.

tagajärgedest ning oleks pidanud kolmanda sõltumatu hindaja käest ise hindamisakti tellima, mitte usaldama kolmandate isikute poolt esitatud hindamisakti.<sup>226</sup>

Sarnanane situatsioon esines kaasuses, kus pank esitas kahjunõude varahindajate ettevõtte vastu mis oli andnud vale hinnangu hotelli väärtusele. Ostja oli hindamistoimingu tellijaks. Pank nõudis hindajalt hindamisakti laenu menetlemise toimingute tarbeks. Hindamisakt sisaldas vastutust piiravat klauslit: „igasugune vastutus kolmandate isikute ees puudub“. Aja möödudes jäi laenuvõtja makseraskusse, mistõttu nõudis pank varad tagasi, varade müügiga seoses kandis pank kahju. Pank arvas toetuvat hindamisaktile ja väitis, et vastutust piirav säte ei kehti. Laenuandja oli seisukohal, et hindaja pidi mõistma hindamisakti esitamisel laenuandjale, et laenuandja tugineb esitatud hinnangule ning selline tuginemine on mõistlik ja õiglane, seega vastutab hindaja laenuandjale tekkinud kahjude eest. Kohus asus seisukohale, et vastutust välistav klausel oli kehtiv põhjusel, et see oli selgelt ja ühemõtteliselt hindamisakti kirja pandud. Kohus lisas, et pank oli tehingut sooritades tegev oma majandus- ja kutsetegevuses ning omas piisavalt vahendeid sõltumatult hindajalt hindamisakti tellimiseks. Mõistlikkuse põhimõttest tulenevalt pidi laenuandja võimalikku kahju tekkimise võimalust adekvaatselt hindama ning selle ärahoidmiseks võtma kasutusele meetmed.<sup>227</sup>

Sarnaselt DCFR-is esitatuga ning UK ja USA kohtupraktikast nähtuvaga on ka I. Nõmm seisukohal, et isikute ringi saab piirata juhul, kui asjatundjale on ettenähtav ja selge isikute ring kes esitatud teabele tuginevad. Samas lisab I. Nõmm, et asjatundja vastutus ei tohiks olla välistatud pelgalt seetõttu, et teades küll huvitatud isiku olemasolust, ei teadnud ta, kes konkreetselt selleks isikuks on.<sup>228</sup>

Autor on seisukohal, et VÕS § 1048 kohaselt on vastava sättega hõlmatud kõik lepinguväliselt informatsioonile tuginenud isikud juhul, kui täiendavate eeldustena on täidetud asjatundja usaldusseisundi olemasolu ja teabe saaja võis sellele informatsioonile tugineda. Eesti õiguses ei ole sarnaselt DCFR-is *expressis verbis* sätestatud mõistliku tuginemise võimalikkust, kuid tulenevalt VÕS § 7<sup>229</sup> ja usaldussuhte kontseptsioonist tuleb informatsioonile tuginemise võimalikkust tõlgendada lähtudes mõistliku isiku instituudist. Informatsioonile tuginemise mõistlikkuse selgitamisel konkreetses kaasuses tuleks autori hinnangul lähtuda m.h: asjatundja poolt esitatud avalduse ja selle avaldamise eesmärgist;

<sup>226</sup> Omega Trust Co Ltd v Wright Son & Pepper ( [1997] PNLR 425 CA).

<sup>227</sup> Bank of Scotland v Fuller Peiser [2002] SLT574.

<sup>228</sup> I. Nõmm (viide 42), lk 95. Vt ka Chubb Group of Ins. v. C.F. Murphy & Assocs., 656 S.W.2d 766 (Mo. Ct. App. 1983).

<sup>229</sup> VÕS § 7 lg 1 ja 2 kohaselt loetakse võlasuhtes mõistlikuks seda, mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud loeksid tavaliselt mõistlikuks. Mõistlikkuse hindamisel arvestatakse võlasuhte olemust ja tehingu eesmärki, vastava tegevus- või kutseala tavaid ja praktikat, samuti muid asjaolusid.

hageja, kostja ja kolmanda isiku omavahelisest suhtest; informatsioonile tuginevast isikute ringist ning teabe saaja teadmistest ja kogemustest. Nõustudes I. Nõmm arvamusega asub ka autor seisukohale, et sarnaselt DCFR-ile ja USA ning UK õigusele on õigustatud subjektide ringi piiramine lähtudes isiku ettenähtavusest õigussuhtes (arvestades normi kaitse-eesmärgi kaitsta ettenähtava kahju eest) mõistlik, konkreetse isiku määratlemine isikuliselt ei oma määravat rolli vastutuse tekkimisel.

## Kokkuvõte

Eesti Vabariigi Põhiseaduse § 25 kohaselt on igaühel õigus talle ükskõik kelle poolt õigusvastaselt tekitatud moraalse ja materiaalse kahju hüvitamisele. Asjatundja ebaõige arvamuse või teabe tõttu tekitatud kahju hüvitamist on võimalik Eesti õiguse järgi nõuda nii lepingu- kui ka deliktiõiguslikul alusel.

Antud uurimustöö tähelepanu keskmes on varahindaja deliktiõiguslik vastutus, autor selgitas, millised on nende isikute õigused ja võimalused kahju hüvitamiseks, kelle õigusi asjatundja ja kliendi vaheline leping ei puudutanud, kuid samas on selle lepingu ebakohase täitmise tõttu kahju kannatanud. Eestis puuduvad varahindaja (s.h kinnisvara) erialast tegevust reguleerivad eriseadused, seega kaasneb vastutus üldistel alustel.

Põhiprobleemina käsitles autor asjatundja vastutuskontseptsiooni ebaselgust, mis on ulatuslikult jäänud kohtu diskretsiooniotsuste kujundada. Magistritöö keskseks uurimisobjektiks on asjatundja vastutuse struktuur ja õiguslik regulatsioon võrreldavates õigussüsteemides.

VÕS § 1043 koosmõjus VÕS § 1048-ga võimaldab esitada deliktilisel alusel kahju hüvitamise nõude asjatundja vastu.

Uurimustöös selgitas autor, millistel juhtudel vastutab deliktilisel alusel asjatundja oma eksperthinnangu andmisel kolmandate isikute ees, kas ja millises ulatuses on asjatundja vastutus piiratud, samas oli tähelepanu all ka kahju hüvitamise temaatika. Võrdluseks analüüsis autor vastava valdkonna Inglise ja USA õigust, samuti DCFR-is esitatut.

Autor jõudis antud uurimustöös järeldusele, et VÕS § 1048 kohaldamiseks peab ebaõige teabe või arvamuse andnud isikule kuuluma tema kutsealase tegevuse tõttu eriline usaldusseisund. Asjatundja peab arvestama oma arvamuse või teabe esitamisel objektiivse usaldusseisundiga, mis tuleneb kutsealase tegevuse professionaalsusest. Eestis tegeleb varahindaja (s.h kinnisvara) kutse andmisega, kutseoskuste tõstmisega, kutse-eetika järgimisega ja erialahariduse edendamisega Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

Autor täheldas uurimustöös probleemina VÕS § 1048 esitatud „arvamuse ebaõigsuse“ grammatilist tähendust. Autori hinnangul on teabe ebaõigsus põhimõtteliselt alati kontrollitav, selle tõesus või väärus on kohtumenetluses tõestatav. Faktile on iseloomulik, et selle tegelikkusele vastavust saab kas jaatada või eitada, seega saab fakt olla kas tõene või väär ning kolmandat võimalust ei ole. Faktiväitele antakse hinnang vastavalt kehtivatele standarditele objektiivses tähenduses, asjatundja subjektiivne seisukoht faktiväite hindamisel

ei ole oluline. Arvamus seevastu sisaldab alati asjatundja subjektiivseid seisukohti ning väljendub asjatundja poolt esitatud väärtusotsustuses. Väärtushinnangu toetus või väärust ei ole kohtumenetluses võimalik tõendada, seda saab vaid põhjendada, seega ei ole ka „arvamuse ebaõigsust“ võimalik kohtumenetluses tõendada. Autori hinnangul on asjatundja poolt ebaõige teabe või arvamuse esitamise kaasustes kohtul võimalik tuvastada teabe ebaõigsus või arvamuse ebakohasus/ põhjendamatus. Autor asus seisukohale, et VÕS § 1048 juhul on tegemist eksitava ja halvasti sõnastatud õigusnormi probleemiga, mille ületamiseks tuleb antud õigusnormi tõlgendamisel lisaks grammatilise tõlgendamise meetodile kasutada ka muid tõlgendamismeetodeid.

Hindajate praktilises töös eksperthinnangu ja ekspertarvamuse vahetegu ei ole autori arvates samastatav VÕS § 1048 esitatuga. Praktika kontekstis on tegemist pigem asjatundja poolt esitatud avalduse (hinnang/arvamus/konsultatsioon) usaldusväärsusele hinnangu andmisega ehk teisisõnu tuleb selgitada konkreetsele avaldusele tuginemise mõistlikkust ja sellise avalduse esitamise eesmärki. VÕS kohaselt kaasneb asjatundjale vastutus nii ekspertarvamuse kui ka eksperthinnangu juhtudel, kui on täidetud täiendavad eeldused.

VÕS § 1043 kohaselt on delikt defineeritav õigusrikkumisena, mille tagajärjel võib kahjustatud isikul tekkida kahju hüvitamise nõudeõigus rikkuja vastu. Asjatundja vastutuse deliktiõiguslik üldkoosseis on Eesti õiguse järgi kolmeastmeline: objektiivne teokoosseis, õigusvastasus ja süü. Objektiivse teokoosseisu allelementideks on VÕS kohaselt kahju tekitav tegu, kahju ja põhjuslik seos.

USA ja UK deliktiõigus erineb Eesti õigusest koosseisulise ülesehituse poolest oluliselt, domineerivaks asjatundja vastutuse tekkimise aluseks on *common law* õigusruumis õigusvastane hooletusvastutus (*negligence liability*), mille elementideks on hoolsuskohustus (*duty of care*), selle kohustuse rikkumine (*breach of duty*) ja rikkumisega põhjuslikus seoses (*causation*) kaasnev kahju (*damage*). Iga elementi analüüsib kohus eraldi. Kohustuse rikkumise hindamisel arvestatakse asjaoluga, kas isik on käitunud mõistlikult, lisaks selgitatakse poolte tegevuse kooskõlastatust, poolte lähedust teineteise suhtes, kahju ettenähtavust jms. Nii USA kui ka UK õiguse kohaselt kohustub hageja tõendama kahju, kahju tekitava tegevuse (*negligence act*) olemasolu ja põhjusliku seose teo ja tekkinud kahju vahel.

Eestis on varahindajate käibes nõutav hool objekteeritud kutsealal kehtiva vara hindamise standardisarjaga EVS 875. Standardite järgimine on aluseks asjatundja poolt esitatud teabe kvaliteedi hindamisel. Professionaalne hindaja järgib oma kutsetegevuses lisaks



standardisarjale ka eetikakoodeksit. Samas tuleb meeles pidada, et eetikareeglite järgimine on asjatundjale üksnes moraalseks kohustuseks. Eetikareeglite rikkumine asjatundja poolt toob kaasa ühiskondlikul tasandil hukkamõistu.

Hindaja hoolsuskohustuse täitmise selgitamisel on üheks põhiprobleemiks asjaolu, et harva, kui üldse esineb juhtusid, kus kvalifitseeritud, kogemustega ja hoolsalt käituvad asjatundjad esitavad konkreetsele varale ühe ja sama väärtushinnangu. USA ja UK kohtupraktika kohaselt on lubatud hindamisakti veamäär 10 kuni 15%. Olenemata informatsiooni ebaõigsusest ei kaasne UK kohtupraktikast nähtuvalt asjatundjale vastutust juhul, kui isik ei tugine esitatud informatsioonile. Muuhulgas täheldas autor, et USA ja UK kinnisvarasektoris peetakse varahindaja hindamisakti adekvaatseks paari-kolme kuu kestel alates hinnangu andmisest. Kuue kuu möödudes soovitatakse kliendil üldjuhul tellida varale uus hindamisakt.

USA ja UK kohtutes on analüüsitud lepingutes sätestatud asjatundja vastustust kolmandate isikute ees piiravaid sätteid. Hinnates, kas lepingusse märgitud asjatundja vastutuse piiramise sätted on konkreetset juhul õiglasel ja mõistlikul, kontrollib kohus järgmist: kas pooled on võrdsed lepingu osapooled?; kas teise hinnangu võtmine kolmandalt sõltumatult hindajalt oli konkreetset juhul arvestades aega ja kulusid mõistlik?; kui keeruline oli võetud ülesanne mille suhtes vastutust välistati?; millised on praktilised tagajärjed mõistlikkuse küsimuse otsustusel?; iga konkreetse kaasuse juures on oluline selgitada, kes hindajalt teenuse tellis ning kes teenuse eest maksis.

Eesti õiguse järgi on tulenevalt lepinguvabaduse ja dispositiivsuse põhimõttest võimalik piirata kaasnevat vastutust nii lepingulises õigussuhtes kui ka deliktiõiguslikku vastutust juhiks, kui see peaks tekkima. Juhul, kui lepingus sisaldub kokkulepe vastutuse piiramise juhiks ja tegemist ei ole õigusvastase ja tahtliku kahju tekitamise juhuga on vastutuse piiramine Eesti õiguses lubatav. Kohus hindab kaasustes igakordselt, kas tegemist on vastutust piirava sättega, mis on vastuolus heade kommetega, avaliku korraga või isiku põhiõigustega.

UK kohtupraktikas on kohus vastutuse tekkimise hindamisel arvestanud ka hageja tegutsemisega majandus- või kutsetegevuses, millest tulenevalt lasub informatsioonile tuginejal võrreldes keskmise mõistliku isikuga kõrgem hoolsuskohustus. Eraldi vastutuse piiramise kaasusteks on USA-s finantsasutuste poolt tellitud hindajatega (*in-house appraiser*) sõlmitud lepingud, millele laenuvõtja on kolmanda isikuna tuginenud. Juhul, kui laenuvõtja õigustatult tugineb laenuandja poolt tellitud hindamisaktile, mille tagajärjel tekib põhjuslikus

seoses kahju põhjusel, et hindamisakt on koostatud hoolsuskohustust rikkudes, vastutavad kahju eest nii asjatundja kui ka laenuandja. Vastutuse juhtudel arvestab kohus alati lähtudes mõistlikkuse põhimõttest ka laenuvõtja kogemustega ja teadmistega vastava vara (näiteks kinnisvara) hindamisaktile tuginemisel.

Asjatundja poolt esitatud informatsioonile tugineda sooviv isik kohustub ka Eesti õiguses järgima oma tegevuses käibes vajalikku tähelepanu ja hoolsust ning olema veendunud varalist otsust tehes asjatundja ja esitatud informatsioonile tuginemise õigustatuses. USA ja UK õigusega võrreldes seisneb põhimõtteline erinevus asjaolus, et kahjustatud isiku hooletus kui kahju (kaas)põhjus ei välista VÕS järgi iseenesest kostja süüd kui deliktilise vastutuse eeldust. Asjatundja süüd VÕS järgi eeldatakse, süü aste tehakse kindlaks tulenevalt objektiivse hoolsusnormi rikkumisest, VÕS § 1050 lg 2 sätestatud subjektiivset etteheidetavust asjatundja süü astme kindlakstegemisel ei arvestata. Teabele tugineja tegevusest või tegevusetusest tingituna tekkinud (kaas)kahju, mille tekitamise või soodustamise eest kannatanu vastutab, omab tähendust Eesti õiguses kahju hüvitamise ulatuse kindlaksmääramisel VÕS §-de 139 ja 140 sätestatu alusel.

Kahju hüvitamise eesmärgiks VÕS 127 lg 1 kohaselt on kahjustatud isikule olukorra võimaldamine, mis oleks võimalikult lähedane olukorrale, kus ta oleks olnud, kui kohustusi ei oleks rikutud (diferentsihüpotees). Asjatundja ebaõige informatsiooni tagajärjel tekkinud kahju korral võrreldakse seega varalist kahju kannatanud isiku hüvedesituatsiooni kahju tekkimise eelsel ja sellele järgneval perioodil. Hüvitatav puhtmajanduslik kahju peab jääma kaitsenormi piiresse, mille määrab kindlaks normi objektiivne eesmärk. VÕS § 1048 juhul tuleb esitada küsimus, kas asjatundja on võtnud endale puhtmajanduslike kahjude kandmise riski. Autor on seisukohal, et VÕS § 1048 eesmärgiks on kaitsta isikuid asjatundja ebaõigele informatsioonile tuginemisel tehtavate ebasoodsate varaliste otsustuste ja kaasneva kahju eest.

Autori hinnangul ei ole VÕS § 127 lg-st 2 tulenevalt VÕS § 1048 eesmärgiks kaitsta langeva turu tingimustes tekkiva kahju eest. Samas peaks asjatundja tulenevalt oma erialasest oskusteabest suutma kliendile esitada ka muutuva turu tingimustes adekvaatse hinnangu hinnamuutusele turul. Autor on seisukohal, et hüvitatava kahju üheks põhiprobleemiks on küsimus kahjuhüvitisnõude sisust. USA ja UK kohtulahenditest nähtuvalt on välja mõistetud kahjuhüvitistena üldjuhul vara ostuhinna (hindamisaktis näidatud hind) ja tegeliku väärtuse vahe, kuid samas on kohtud aktsepteerinud kahjuna ka vara remondikuludena kantud kahjusid.

Nii USA-s kui ka UK-s on kohtud seisukohal, et asjatundja vastutus kaasneb informatsioonile ettenähtavalt tuginenud isikutele tekitatud varalise kahju korral juhul, kui isik õigustatult tugineb hindamisaktile, mis on asjatundja poolt koostatud mõistlikku hoolsuskohustust ja kompetentsi rikkudes. Sarnaselt USA ja UK õigusele tuleb autori hinnangul ka Eesti kohtutel kannatanu kasuks välja mõista varaline kahju, mis on tekkinud hindaja ebakohasele hinnangule õigustatud tuginemise tagajärjel. Kahjuhüvitise väljamõistmisel ja suuruse kindlaksmääramisel tuleb juhinduda varalise kahju hüvitamise ülpõhimõtetest: 1) kasutades diferentsihüpoteesi tuleb kannatanu varaline olukord viia võimalikult sellisesse seisu, kui see oli enne delikti toimepanemist (VÕS § 127 lg 1); 2) välistada kannatanu rikastumine (VÕS § 127 lg 5); 3) arvestada kannatanu omaosalusega kahju tekitamisel (VÕS § 139) ja õiglase hüvitise määramiseks muude vajalike asjaoludega (VÕS § 140). Nii VÕS § 139 kui ka §140 sätestatud kahjuhüvitise piiramise alused on väljundiks hea usu põhimõttele, mõlemal kahjuhüvitise vähendamise juhul on tegemist konkreetse kaasuse asjaoludel põhineva kohtu diskretsiooniotsusega.

Asjatundja poolt esitatud informatsioonile tuginevate subjektide ringi piiramine on autori hinnangul mõistlik lähtudes isiku ettenähtavusest õigussuhtes (arvestades normi kaitseesmärki kaitsta ettenähtava kahju eest), konkreetse isiku määratlemine isikuliselt ei oma määravat rolli vastutuse tekkimisel.

Autor selgitas m. h, kas varahindajate vastutus peaks olema sarnaselt audiitoritele, notaritele jms asjatundjatele olema reguleeritud eriseadustega, jõudes järeldusele, et eriseadustega antud valdkonna reguleerimine ei ole vajalik, sest varahindja vastutus kolmandate isikute ees on deliktiõiguslikult tagatud. Vastutuse ja kahju hüvitamise ulatuse selgitamine on kaasuspõhiselt kohtute ülesandeks.

Autor püstitas hüpoteesi, et asjatundja VÕS § 1048 deliktiõiguslik vastutus ja kahju hüvitamise ulatus on võrreldavates õigussüsteemides kohtu diskretsiooniotsusteks. Uurimustöös esitatud õigussüsteemide võrdlusest ja analüüsist järeldus, et USA, UK ja Eesti õiguses on asjatundja vastutuse koosseis ebaõige informatsiooni korral kolmandate isikute ees lahendatud erinevalt. Olenemata erisustest täheldas autor, et asjatundja deliktiõigusliku vastutuse kvalifitseerimisel ja kahju hüvitamise kohustuse ulatuse kindlaksmääramisel juhinduvad kohtud võrreldavates õigussüsteemides igakordselt sarnastest kaasuste faktilistest asjaoludest: asjatundja usaldusseisundi olemasolust, kolmanda isiku informatsioonile tuginemise mõistlikkusest ja ettenähtavusest, informatsioonile tuginevast isikust ja tema hoolsuskohustusest, tellija poolt esitatud juhustest, asjatundja hoolsuskohustusest ja esitatud

hinnangu põhjendatusest, avalduse eesmärgist, lepingutes sisalduvatest vastutust piiravatest sätetest jpm. Asjatundja vastutuse määr ja kahju hüvitamise kohustuse ulatus tuleneb konkreetsete kaasuse asjaoludest.

Seega võib väita, et autori püstitatud hüpotees tõestus- asjatundja vastutus ja kahju hüvitamise ulatuse kindlaksmääramine on võrreldavates õigussüsteemides igakordselt olenevalt kaasuse faktilistest asjaoludest kohtu diskretsiooniotsusteks.

# **Appraisals responsibility and compensation of incorrect information about the event**

## **Resumé**

Foreseeable economic downturn can be the responsibility of a property valuer and the related compensation issues are worth talking about, as many 'expert' estimates do not meet today's economic situation. In a situation where economic growth is drastically reduced, and debtors and creditors submit a claim for damages against the evaluators of an asset, the assumption is that economic losses caused by an incorrect assessment of the property are compensated. The focus of this article is the delictual responsibility of the property appraiser. The author explains a person's rights and opportunities for compensation, whose rights are affected by a qualified person harmed by improper execution and the contract with the client. The author examines cases in which responsibility is accompanied by expert peer review of its grant to third parties, whether and to what extent the expert's liability is limited, and focus on the issue of damages. In comparison, there is an analysis of the sector in England and United States law, as well as the Draft Common Frame of Reference (DCFR). In Estonia, there are no special laws governing professional property appraisal activities, including real estate, so responsibility is entailed on a global basis.

The Estonian Law of Obligations Act (LOA) par 1043, in conjunction with LOA par 1048, allows the submission of a claim for damages, under delictual basis, against a qualified person (specialist). According to LOA § 1048, providing another person with a property valuation based on outdated or otherwise incorrect information or opinion, despite newer and better information being available, an expert would fail in their professional duty and their conduct could be considered unlawful. This is especially true where the party causing the damage is acting in a professional capacity and the recipient has confidence in their special status, relying and trusting in the information or opinion given. Civil Court can determine if the victim's rights have been violated and whether there was a breach that caused injury to the victim and which should be compensated. The author's hypothesis expects delictual liability LOA § 1048 for damages and the extent of it is at the discretion of court, based on decisions in comparable jurisdictions.

Laws of tort in the United States and in England are significantly different from the Estonian law. In common law jurisdictions, the dominant standard of expert liability is wrongful negligence liability (negligence liability), whose elements are a duty of care, breach of duty

and violation of a causal relation (causation), which result in a harm (damage). The court will analyze each element separately. Breach of duty is assessed in the light of whether the person has acted reasonably. It also identifies the coordination of activities between the parties, the proximity of the parties to each other, predictability etc. There was an important breakthrough in U.S. law during the 1960s, when the law of torts and negligence liability of professionals were codified in the Restatement (Second) of Torts § 552nd. This expert guided codification provides most of the basis for liability in U.S. Courts. LOA § 1043 state that a delict is definable offense, under which damage could arise and a person is then entitled to claim compensation claim for damages against the offender. General composition of the legal delictual liability of experts under Estonian law has three levels: 1) an objective event; 2) unlawfulness; and 3) fault. Sub-elements of an objective event are an LOA cause of injury, injury and causal link. At the corresponding level is whether the defendant's act caused the damage for which the applicant seeks compensation. Damage is to be compensated only if and when it is a consequence of a causal relation. The burden of proof for an objective event and related illegality lie with the injured party. The tortfeasor must get rid of this responsibility to prove fault or lack of unlawfulness exclusive to the material. Estonian law must be determined whether the property appraiser as an expert in the presentation of available information of at least the same quality as an educated and experienced professional. In the UK, a duty of care in establishing a violation of the general rule, to verify whether the expert assessment standard based on at least the minimum requirements, that could be reasonably expected to competently perform due diligence and asset valuation. In Estonia it is required for maintenance of property valuers turnover objectified asset valuation standards of the profession of the current series 875th EVS . Assessor to ascertain compliance with the duty of care is one of the main problems that rarely, if at all there are cases of with qualified, experienced and diligent professionals provide a specific act of the same property values. In U.S. and British law there lies a fundamental difference compared to the fact that injured persons negligence co-lead in a loss, as it does not exclude the possibility that the LOA by itself caused the defendant's guilt, due to the delict liability assumption. By LOA, the qualified person is presumed guilty, and the fault level is determined from an objective duty of care provision violation. LOA § 1050 section 2 of the fault of the degree of subjective expert enforceability to be ignored. Information to rely on an act or omission occurred because of (co) damage, which is responsible for creating or encouraging the victim. Estonian law is of importance to determine the extent of damages LOA § § 139 and 140 provided by law.

The author estimates that LOA § 1048 aims to ensure the protection of a person's purely economic loss. LOA § 1048 is a case delicts which LOA by the seventh chapter does not regulate, so responsibility for purely economic losses identified in the scope of protection infringement of a rule of interpretation.

In the USA, the resulting loss due to incorrect information is the difference between an object's purchase price and the actual value. The real asset value is the price at which it is possible to sell at if it is in a known condition. Alternatively, one may sue for damages and costs of liquidation of harm on the subject. Similarly to the Estonian law, one cannot make expert assessments of his duty to be a victim for damages resulting from a source of enrichment. Incorrect assessment of the value of the property does not itself is always the responsibility of expert; U.S. and British law allows the valuation error rate 10 to 15%. An assessor's property valuation report is considered adequate for a couple of months, starting in the individual. After six months it is recommended that customers generally order a new property appraisal report. Both the U.S. and UK cases show that the usual disclaimers are included in expert service contracts. Estonian law is dispositive and therefore the principle of freedom of contract, as well as the possibility to limit the responsibilities involved, as well as the contractual right to delictual responsibility in case it should arise.

LOA in § 1048 is included in all non-contracting parties relied on the information if additional prerequisites are met and the presence of qualified trust status for the beneficiary may have to rely on this information. Estonian law does not, like the DCFR, expressly set out reasonable reliance on the feasibility, but due to LOA § 7 and the relationship of trust with the concept of relying on the information that can be interpreted by a reasonable person or institute. Similarly, in U.S. and British law, the author estimates that the Estonian courts would award damages to the victim, which have arisen as a result of relying on the legitimate appraiser improper assessment. Damages (amount fixed by court in decision) and determining the amount of material damage must be guided by general principles: 1. Using difference hypothesis the victim to the financial situation in such a state as if it had been committed before delict. 2. Remove patient from the enrichment. 3. Damage suffered by the victim to take into account cost sharing and other necessary facts for fair compensation determination etc. So LOA § 139 and § 140, of the limitation of damages, is the output of the basis of good faith, reduction of damages in either case, the specific circumstances of the case based on the discretionary power of the court.

The author's hypothesis is that experts' LOA § 1048 delictual extent of liability and damages in comparable jurisdictions are at the discretion of the court's decisions in comparable jurisdictions. The research work in the legal systems of the comparison and analysis of findings, the United States, UK and in Estonian law and is an expert in the composition of the responsibility of supplying incorrect information to third parties to solve variously. Notwithstanding the differences, the author noted that an expert is required in order to qualify for the liability and obligation to determine the extent of damages guided the courts in comparable legal systems, each time in similar by-products of the facts: limited availability of specialist status, reliance on third-party information from sound sources and foreseeability, information in person and pleaded his diligence, the guidelines set forth by the contracting authority, diligence, and expert assessment of the merits, purpose statement, agreements contained in the liability limitation provisions etc. Qualified person limit of liability and damages resulting from the specific scope of the commitment of the circumstances of the case. Hence, the author hypothesizes that the evidence experts in liability and damages of the scope of the legal systems of comparable each time, depending on the facts of the case the court discretionary decisions.



# Kasutatud allikate loetelu

## Kasutatud kirjandus

1. Appraisal Standards Board. Uniform Standard of Professional Appraisal Practice 2012-2013. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.uspap.org/#/18/> (05.04.2012.a).
2. von Bar, C., Clive, E. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference. Prepared by the Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law Based in part on a revised version of the Principles of European Contract Law. Munich: sellier european law publishers 2009.
3. von Bar, C. The Common European Law of Torts. Vol 1. München: Verlag C.H.Beck, 1998.
4. Berendson, R. Kelmid tüssasid panku. Kättesaadav internetis: URL: <http://www.postimees.ee/777442/kelmid-tussasid-panku-miljonite-kroonidega/> (05.04.2012).
5. Best, A., Barnes, D. W. Basic Tort Law: Cases, Statutes, and Problems. Aspen Publishers, 2007.
6. Bresnahan, P. A. In a Fluctuating Real Estate Market, Outdated Appraisals Are Worthless.- ABA Journal, 07470088, Dec2009, Vol. 95, Issue 12.
7. Chambers, G., Coplin, R. jt Professional Negligence in Valuations and Surveying. The Duty of Care. Harrow Forum of the RICS. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: [http://harrowrics.org.uk/PresentationNotes/2008\(pre\)/Don%20Ling%20Memorial%20Oct08.pdf](http://harrowrics.org.uk/PresentationNotes/2008(pre)/Don%20Ling%20Memorial%20Oct08.pdf) (26.03.2012).
8. Cooper-Stephenson, K., Gigson, E. Tort Theory. Captus University Publications, 1993.
9. Corbett, R., Grant, A. Surveyor's Negligence and the effect of Disclaimers, 2010. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.biggartbaillie.co.uk/ideas--insights/all-articles/property/surveyor's-negligence-and-the-effect-of-disclaimers> (05.04.2012.a).  
Donovan, J. O. Lender liability. Sweet & Maxwell Limited of 100 Avenue Road, 2005.
10. EKHÜ Aukohtu statuut. Kättesaadav arvutivõrgus:URL: <http://www.ekhy.ee/public/files/Aukohtu%20Statuut.pdf> (29.03.2012).
11. EKHÜ Heade Tavade Koodeks. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.ekhy.ee/index.php?page=62> (29.03.2012).

12. European Valuation Standards (EVS). Kättesaadav arvutivõrgus: URL:  
<http://www.tegova.org/en/p491307a9777aa> (10.03.2012.a).
13. Goetz W. Philip. The New Encyclopedia Britannica, Volume 28. Encyclopedia Britannica, Inc: Chicago 1991.
14. Harlow, C. Understanding Tort Law. Third edition. Sweet & Maxwell Ltd, 2005.
15. Harpwood, V. Principles of Tort Law. Fourth edition. Cavendish Publishing Limited, 2000.
16. Hodgson, J., Lewthwaite, J. Tort Law Textbook. Second edition. Oxford: University Press, 2007.
17. IVSC Code of Ethical Principles for Professional Valuers. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: [http://www.ivsc.org/pubs/misc/20111207\\_coe.pdf](http://www.ivsc.org/pubs/misc/20111207_coe.pdf) (29.03.2012).
18. Jay M. Feinman. Professional Liability to Third Parties. American Bar Association, 2006.
19. Jõgi, A. Swedbank sulgeb viis pangakontorit. Arvutivõrgus kättesaadav: URL:  
<http://www.ap3.ee/article/2012/1/6/swedbank-paneb-viis-kontorit-kinni> (12.02.2012).
20. Kingisepp, M. Kahjuhüvitis postmodernses deliktiõiguses. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002.
21. Kleineman, J. Adviser`s Liability in Connection with a Duty to Inform- a Problem Inventory. -Scandinavian Law 197-2009.
22. Kull, I. Lepinguõigus I. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS 1999.
23. Lahe, J. Süü deliktiõiguses. Doktoritöö. Tartu 2005.
24. Magnus, U., Micklitz, H.-W. Comparative Analysis of National Liability Systems for Remedying Damage Caused by Defective Consumer Services. Study Comissioned by the European Commission 2004. Kättesaadav arvutivõrgus: URL:  
[http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_safe/serv\\_safe/liability/](http://ec.europa.eu/consumers/cons_safe/serv_safe/liability/) (25.03.2012.a).
25. Malloy, R. P. Lender Liability For Negligent Real Estate Appraisals.- University of Illinois Law Review, 1984. Kättesaadav arvutivõrgus : URL:  
[http://repository.law.ttu.edu/bitstream/handle/10601/613/molloy\\_y1.pdf?...](http://repository.law.ttu.edu/bitstream/handle/10601/613/molloy_y1.pdf?...)  
(11.04.2012.a).
26. Narits, R. Tõlgendamine: teadus või seadus?- Juridica IX/1994.
27. Nõmm, I. Puhtmajanduslik kahju ja selle hüvitamine deliktilise vastutuse korral. Magistritöö. Tartu 2007.
28. Rees, W. H., Hayward, R. Valuation: Principles Into Practice. A Handbook for advanced students and practitioners. Fifth edition. CPI Antony Rowe, Eastbourne, 2002.

29. Restatement (Second) of Torts Section 283 comment c (1965). Published by the American Law Institute.
30. Schletriem, P. Võlaõigus. Üldosa. Õpik. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 1999.
31. Schletriem, P. Võlaõigus. Eriosa. Õpik. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2000.
32. Sein, K. Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused. Doktoritöö. Tartu 2007.
33. Sein, K. Should Estonian law Provide for an Award on Punitive Damages? – Juridica 2007, 1.
34. Steele, J. Tort Law: Text, Cases, & Materials. Oxford University Press, 2007.
35. Surveyors act 2003. Code of practice. Surveyors Board of Queensland. Kättesaadav arvutivõrgus:  
[URL:http://www.surveyorsboard.com.au/pdfdocs/SBQCodeOfPractice.pdf](http://www.surveyorsboard.com.au/pdfdocs/SBQCodeOfPractice.pdf)  
(29.03.2012).
36. Tammiste, H. Asjatundja ebaõige arvamusega tekitatud puhtmajandusliku kahju hüvitamine.- Juridica VI/ 2005.
37. Tampuu, T. Deliktiõigus võlaõigusseaduses. Üksikprobleemid ja delikti üldkoosseisul põhinev vastutus.- Juridica II/2003.
38. Tampuu, T., Lahe, J. „Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne“ Märkusi võlaõigusseaduse 7. Peatüki kommentaaride kohta. Juridica V/2007.
39. The Free Dictionary By Farlex. Legal dictionary. Kättesaadav arvutivõrgus: URL:  
<http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/duty+of+care> (26.03.2012).
40. Uusen-Nacke, T. Kolmandat isikut kaitsev leping.- Juridica VIII/2003.
41. Varul, P., Kull, I. jt Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura Õigusteabe AS, 2006.
42. Varul, P., Kull, I. jt Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura Õigusteabe AS, 2009.
43. Volens, U. Expert`s Liability to a Third Person at the point of Intersection of the Law of Contract and the Law of Delict.- Juridica International XVII/2010.
44. Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Doktoritöö. Tartu 2011.
45. Wightman, J. Negligent Valuations and a Drop in the Property Market: the Limits of the Expectation Loss Principle.- The Modern Law Review Limited I/1998. Published by Blackwell Publishers. Kättesaadav arvutivõrgus: URL:  
<http://web.ebscohost.com.ezproxy.utlib.ee/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=11&hid=12&sid=e703518e-f985-4274-95dc-3d39b2310325%40sessionmgr14> (05.04.2012.a).

46. Uniform Residential Appraisal Report. Kättesaadav arvutivõrgus: URL:  
<https://www.efanniemae.com/sf/formsdocs/forms/pdf/sellingtrans/1004.pdf>  
(10.03.2012.a).
47. Uniform Standard of Professional Appraisal Practice . Kättesaadav arvutivõrgus:  
URL: <http://www.uspap.org/#/18/> (10.03.2012.a).

## Kasutatud normatiivaktid

48. Audiitortevgevuse seadus.- RT I 1999, 24, 360... RT I, 22.09.2011, 3.
49. Contributory Negligence Act.- Kättesaadav arvutivõrgus: URL:  
<http://www.legislation.gov.uk/> (25.03.2012).
50. Eesti Vabariigi Põhiseadus.- RT I 1992,26,349... RT I, 27.04.2011, 1.
51. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2005/36/EÜ, 7. september 2005 ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008. aasta soovitus.- Kättesaadav arvutivõrgus:  
URL: [https://www.riigiteataja.ee/akt\\_seosed.html?id=121032011022&vsty=ELOI](https://www.riigiteataja.ee/akt_seosed.html?id=121032011022&vsty=ELOI)  
(10.03.2012.a).
52. Karistusseadustik RT I 2001, 61, 364... RT I, 04.04.2012, 1.
53. Kohtuekspertiisiseadus.- RT I 2001, 53, 309... RT I 2010, 22, 108.
54. Kutseseadus.- RT I 2009, 11, 67...RT I 21.03.2011, 1.
55. Latent Damage Act 1986. Kättesaadav arvutivõrgus: URL:  
<http://www.legislation.gov.uk/> (25.03.2012).
56. Limitation Act 1980. Kättesaadav arvutivõrgus: URL: <http://www.legislation.gov.uk/>  
(25.03.2012).
57. Notariaadiseadus.- RT I 1993,45,630... RT I, 30.12.2010, 2.
58. Principles of European Tort Law.- Vt art 10:101. Kättesaadav arvutivõrgus : URL :  
<http://www.egtl.org/> (15.03.12.a).
59. Restatement (Second) of Torts. Published by the American Law Institute, 1965–1979.
60. Riiklikult tunnustatud ekspertide nimekirja pidamise kord. Justiitsministri määrus,  
vastu võetud 11.12.2001 nr 95, RTL 2001, 135, 1948... RTL 2009, 99, 1465.
61. Saksa Tsiviilseadustik. BGB. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2001.
62. Tsiviilkohtumenetluse seadustik.- RT I 2005, 26, 197... RT I, 28.12.2011, 1.
63. Tsiviilseadustiku üldosa seadus RT I,2002,35,216... RT I, 06.12.2010, 1.
64. Töölepingu seadus.- RT I 2009, 5, 35... RT I, 10.02.2012, 2.
65. Unfair Contract Terms Act 1977. Kättesaadav arvutivõrgus: URL:  
<http://www.legislation.gov.uk/> (25.03.2012).
66. Võlaõigusseadus.- RT I 2001,81,487... RT I, 08.07.2011, 6.

## Kasutatud kohtulahendid

### Ameerika Ühendriigid

67. Savings Bank v Ward 100 U.S. 195 (1879).
68. MacPherson v Buick Motor Company 217 N.Y. 382, 111 N.E. 1050 (1916).
69. Glanzer v Shepard 233 N.Y. 236, 135 N.E. 275, 23 A.L.R. 1425 (1922).
70. Ultramares Corp. v Touche 174 N.E. 441 (1932).
71. Biakanja v Irving, 49 Cal. 2d 647, 650, 320 P.2d 16, 19 (1958).
72. Haldane v Freedman, 204 Cal. App. 2d 475, 478, 22 Cal. Rptr. 445, 446-47 (1962).
73. Licata v Spector, 26 Conn. Supp. 378, 383, 225 A.2d 28,31 (1966).
74. Alva v Cloninger 277 S.E.2d 535 (1981).
75. Larsen v United Fed. Sav. & Loan Ass'n of Des Moines, 300 N.W.2d 281, 287 (1981).
76. Danca v Taunton Savings Bank, 385 Mass. 1,5,429 N.E.2d 1129, 1133 (1982).
77. Chubb Group of Ins. v C.F. Murphy & Assocs., 656 S.W.2d 766 (Mo. Ct. App. 1983).
78. Essex v Ryan 446 N.E.2d 368, 371 (Ind. Ct. App. 1983).
79. Credit Alliance Corporation v Arthur Andersen & Co 66 N.Y.2d 812 (1985).
80. Hardage v Lewis 199 Ga. App. 632 405 S.E.2d 732 (1991).
81. Rinaldo v Mc Govern 78 N.Y.2d 729 (1991).
82. Gipson v Kasey No. 1 CA-CV 05-0119 (2007).
83. Sage v Blagg Appraisal Company Ltd No. 1 CA-CV 08-0331 (2009).

### Inglismaa

84. Vaughan v Menlove (1837) 132 ER 490 (CP).
85. Donoghue v Stevenson All ER Rep 1; (1932) AC 562.
86. Bolton v Stone (1951) AC 850, (1951) 1 All ER 1078.
87. Barnett v Chelsea and Kensington Hospital Management Committee (1969) 1 QB 428.
88. Singer v Friedlander v John D Wood (1977) PNLR 70.
89. Danca v Taunton Savings Bank , 385 Mass. I, 6, 429 N.E.2d 1129, 1134 (1982).
90. Yianni v Edwin Evans & Sons (1982) QB 438.
91. Redarowiz v Ohlendorf, 92 Ill. 2d 171, 177, 441 N.E.2d 324, 327, 65 Ill. Dec. 411, 414 (1982).
92. JEB Fasteners v Mark Bloom & Co (1983) 1 All. E.R. 583 (C.A.).
93. Stevenson v Nationwide Building Society (1984) 272 EG 663.
94. Thomas Miller & Co v Richard Saunders (1989) 1 EGLR 267.
95. Caparo Industries plc v Dickman (1990) 2 AC 605.
96. Eley v King and Chasemore (1989) 22 EG 109.

97. Harris v Wyre Forest DC (1989) 2 All ER 514.; (1990) 1 AC 831.
98. Smith v Eric S Bush (1990) 1 AC 831.
99. James McNaughton Papers Group Ltd. v Hicks Anderson & Co. (1991) 1 AER 134.
100. Hill Samuel Bank v Lister Drew Haines Barrow (1994) 10 Const LJ 72.
101. Ruxley Electronics and Construction v Forsyth (1995) 73 BLR 1.
102. Banque Bruxelles Lambert SA v Eagle Star Insurance Co Ltd Q.B. 375  
(1995); 3 WLR 87 (1996).
103. McCullagh v Lane Fox & Partners (1996) 1 EGLR 35.
104. First National Commercial Bank plc v Andrew S Taylor (Commercial) Ltd  
(1995) EGCS 200, (1997) 1 PNLR 37.
105. Lambert v West Devon BC (1997) JPL 735, 27/3/97 TLR.
106. Omega Trust Co Ltd v Wright Son & Pepper (1997) PNLR 425 CA.
107. South Australian Asset Management Corporation v York Montague Ltd (1996)  
3 All ER 365, (1997) AC 191.
108. United Bank of Kuwait v Prudential Property Services (1995) EGCS 190,  
(1997) AC 191 (HL).
109. Nykredit Mortgage Bank plc v Edward Erdman Ltd (No. 2) 1 All ER 305  
(1998), UKHL 53.
110. Clonard Developments Ltd v Humberts (1999) EGCS 7.
111. Merivale Moore Plc v Strutt & Parker (1999) EWCA Civ 1239.
112. Merritt v Babb (2001) QB 1174.
113. Bank of Scotland v Fuller Peiser (2002) SLT574.
114. Farley v Skinner (2002) TCLR 86, (2002) 2 AC 732.
115. McKillen v Russell (2002) EG.
116. Raja v Austin Gray (a firm) (2002) EWCA Civ 1965.
117. Smith v Peter North and Partners (2002) 82 Con LR 126.
118. Goldstein v Levy Gee (2003) EWHC 1574 (Ch).
119. Francis v Barclay's Bank and Kirkby & Diamond (2005) PNLR 18.
120. Earl of Malmesbury v Strutt & Parker (2007) 20 EG 296.
121. Paratus AMC Ltd & RMAC 2005 NS1 PLC v Countrywide Surveyors Ltd  
(2011) EWHC 3307 (Ch).
122. Scullion v Bank of Scotland Plc (t/a Colleys) (2011) EWCA Civ 693.

## Eesti

123. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 13. juuni 2005.a nr 3-2-1-64-05 Eesti Taara AS kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 24. 01. 2005. a otsusele Eesti Taara AS-i hagi Turukaubanduse AS-i vastu 236 730 krooni saamiseks.- RT III 2005, 23, 244.
124. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 30. november 2005.a nr 3-2-1-123-05 AS Elias kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 19. 04. 2005. a otsusele AS Elias hagi OÜ Vemarro (likvideerimisel) vastu valduse rikkumise tuvastamiseks ja tekitatud kahju 1 722 412.04 krooni saamiseks.- RT III 2005, 43, 427.
125. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 07. detsember 2005.a nr 3-2-1-149-05 OÜ Slops kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 17. 06. 2005. a otsusele OÜ Slops hagi Aivar Viiarti vastu tekitatud kahju väljamõistmiseks.- RT III 2005, 45, 441.
126. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 25. september 2006.a nr 3-2-1-70-06 E AS kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 13. 03. 2006. a otsusele ERGO AS hagi I.S vastu kahju 823 596.91 krooni saamiseks.- RT III 2006, 32, 274.
127. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 03. oktoober 2006.a nr 3-2-1-78-06 H.M kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 20.03.2006. a otsusele H.M hagi AS V vastu materiaalse ja moraalse kahju hüvitamiseks.- RT III 2006, 34, 289.
128. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 21. märts 2007.a nr 3-2-1-2-07 V. K kassatsioonkaebus Tartu ringkonnakohtu 09.10.2006. a otsusele V. K hagi AS V vastu tervisekahjustuse hüvitise väljamõistmiseks.
129. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 31. mai 2007.a nr 3-2-1-54-07 I.A kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 12.02.2007. a otsusele I.A hagi AS V vastu 50 000 krooni saamiseks.
130. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 25. aprill 2007.a nr 3-2-1-30-07 E Organization kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 15.12.2006. a otsusele E Organization hagi T. R vastu 153 422 krooni saamiseks.
131. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 18. juuni 2008.a nr 3-2-1-45-08 OÜ Tabal kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 28.12.2007. a otsusele OÜ Tabal hagi CarSec Teeninduse AS vastu 92 844 krooni saamiseks.
132. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 31. märts 2010.a nr 3-2-1-7-10 Vambola Raig kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 12.10.2009. a otsusele Vambola Raigi hagi Neeme Raigi, Kaie Raigi ja Aarne Karu vastu solidaarselt 5 000 000 krooni,viivise 2 200 065. 50 krooni ja lisanduva viivise väljamõistmiseks.

133. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 20. aprill 2011.a nr 3-2-1-19-11 OÜ Baltic Energy Partners kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 29.11.2010. a otsusele OÜ Baltic Energy Partners hagi Eesti Energia Narva Elektriijaamad AS (endine ärinimi AS Narva Elektriijaamad) vastu kahju hüvitamiseks.
134. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus 07. juuni 2011.a nr 3-2-1-35-11 Aktsiaselts INGES KINDLUSTUS kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 30.11.2010.a otsusele Osühing K.Trans Pluss hagi Aktsiaselts INGES KINDLUSTUS vastu kindlustushüvitise 752 530.88 krooni saamiseks.

### **Kasutatud statistilised andmed**

135. Kinnisvara hinnastatistika päringud. Maa-amet. Arvutivõrgus kättesaadav  
:URL: <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/> (12.02.2012).
136. Statistika andmebaas. Sissetulekud. Statistikaamet. Arvutivõrgus kättesaadav:  
URL: <http://pub.stat.ee/web.2001/Database/Sotsiaalelu/09SISSETULEK/09SISSETULEK.asp>  
(12.02.2012.a).

### **Kasutatud lühendid**

AudS	audiitortevuse seadus
BGB	Saksa Tsiviilseadustik
DCFR	Draft Common Frame of Reference
EKHÜ	Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing
EVS	European Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Council
KarS	karistusseadustik
KES	kohtuekspertiisiseadus
KutS	kutseseadus
NotS	notariaadiseadus
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
TsMS	tsiviilkohtumenetluse seadustik
TsÜS	tsiviilsaadustiku üldosa seadus
UCTA	Unfair Contract Terms Act
USPAP	Uniform Standard of Professional Appraisal Practice
VÕS	võlaõigusseadus